

35/11.12.2013

HOTĂRÂRE

privind restituirea sumei de 290.687,04 lei către S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L.,
ca urmare a constatării nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005

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

35
Examinând proiectul de hotărâre privind restituirea sumei de 290.687,04 lei, ca urmare a
constatării nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005 - proiect din
inițiativa consilierilor locali: Oláh Emese și Constantin Tomoș;

Analizând Referatul nr. 404759/451/02.12.2013 al Comisiei de aplicare a Legii nr.
550/2002, privind restituirea sumei de 290.687,04 lei către S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L., ca urmare
a constatării nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005 ;

Văzând avizul comisiilor de specialitate;

Reținând Sentința civilă nr. 774/2010, Decizia civilă nr. 274/A/2011 și Decizia nr.
1231/2013, pronunțate în dosrul nr. 5245/211/2009;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă restituirea și plata sumei de 290.687,04 lei către S.C. FRIZERIA 3+3
S.R.L., reprezentând prețul și dobânda achitată pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca,
Piața Unirii nr. 13, de către S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L., ca urmare a constatării nulității absolute a
contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005.

(2) Suma prevăzută la alin.1 va fi actualizată cu indicele de inflație la data achitării
efective.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2013
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

25/1



REFERAT

privind restituirea prețului achitat pentru spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca
Piața Unirii nr. 13, de către S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L., ca urmare a constatării nulității absolute a
contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005

Prin Hotărârea nr. 142/2005 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat
vânzarea către S.C. Frizeria 3+3 SRL a spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr.
13, cu suprafața utilă de 53,93 mp., suprafața desfășurată de 109,49 mp., iar teren cotă indiviză 42
mp., la prețul de 2.874.000.000 ROL, la care se adaugă TVA, în baza Raportului de evaluare și al
procesului verbal de negociere directă, imobil ce a făcut obiectul Contractului de asociere nr.
136/02.08.2000, modificat prin Actul adițional nr. 1/2000.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de vânzător, la data de 11.04.2005,
în baza HCL nr. 142/2005 și a Legii nr. 550/2002, a încheiat cu S.C. Frizeria 3+3 SRL, în calitate
de cumpărătoare, Contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005, pentru imobilul situat în
municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, compus din 1 cameră frizerie cu suprafața utilă de
34,55 mp. și 2 camere magazii cu o suprafață utilă de 19,38 mp., înscris în C.F. nr. 4397 Cluj, cu
nr. topo 377/2/1/V, și terenul aferent proprietății în cota indiviză în suprafață totală de 42,0 mp.,
compus din St=30 mp. care corespunde cotei indivize de 3,66% din suprafața de teren construită
înscrisă în C.F. 4397, respectiv St2=12 mp care corespunde cotei indivize de 3,66/100 din
suprafața de teren a curții.

La data de 27.11.2006 contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat la Biroul
Notarului Public Korcsog Andrea Beata.

Prin Sentința Civilă nr. 774/2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă în dosar nr.
5245/211/2009 a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta Koneczwald Marieta Iudit și s-a
constatat nulitatea absolută a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/2005 încheiat de Consiliul
local al municipiului Cluj-Napoca cu părata S.C. Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul
nr. 5 situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, având nr. topo 377/1/V, înscris în CF
colectivă 122893 și CF individuală nr. 122894 Cluj-Napoca.

Sentința Civilă nr. 774/2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă a rămas definitivă
și irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 274/A/22.09.2011 a Curții de Apel Cluj Secția, Decizia
Civilă nr. 1231/07.03.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție Secția 1 Civilă.

35/2

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 221108/08.07.2013 S.C. Frizeria 3+3 SRL comunică prin intermediul Biroul Executorului Judecătoresc Mureșan Paul Florin Notificarea privind achitarea în termen de 30 de zile de la primirea acesteia a sumei de 482.579 lei, compusă din:

- Suma de 409.717,44 lei reprezentând prețul de vânzare al spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, respectiv suma de 287.400 lei exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data notificării.
- Suma de 10.296 lei, reprezentând cuantumul dobânzii anuale de 10%/an conform art. 5 lit. b din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005, respectiv suma de 7.222,23 lei exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data notificării.
- Suma de 6.872,56 lei reprezentând cheltuieli ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2375/27.11.2006 de Biroul Notarului Public Koresog Andrea Beata.
- Suma de 1.600 lei reprezentând cheltuieli de judecată suportate în dosar nr. 5245/211/2009.
- Suma 54.093 lei reprezentând contravaloarea investițiilor efectuate de S.C. Frizeria 3+3 SRL la spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, ap. 5, valoare ce urmează a fi actualizată la data plății.

Prin Nota internă nr. 241129/413/05.08.2013 Serviciul Rate, Chirii, Tarife și Prețuri din cadrul Direcției Economice ne comunică sumele achitate efectiv de către SC FRIZERIA 3 + 3 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 34 din 11.04.2005, sunt în cuantum de 290.687,04 lei (RON), din care:

- 87.400 lei reprezentând avans de 25% din prețul total, achitat în data de 11.09.2006;
- 7.222,23 lei reprezentând rata lunara scadentă la 25.09.2006, achitată cu OP. nr. 1 din 14.09.2006 , respectiv 5.555,56 lei - rata din valoarea spațiului și 1.666,67 lei - rata dobânzii;
- 196.064,81 lei reprezentând diferența de achitat în vederea achitării integrale a sumelor generate de contractul nr. 34/2005, respectiv suma de 194.444,44 lei reprezentând diferența din prețul de vânzare al spațiului și 1.620,37 lei reprezentând dobanda de 10%/an, calculată până la data achitării diferenței din prețul de vânzare (conform dispozițiilor lit. c), Art. 5 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005).

De asemenea Serviciul Rate Chirii Tarife și Prețuri, mai precizează că, ținând cont de prevederile art. 15 din Legea nr. 550/2002, în baza documentelor pe care le deține până la acest moment apreciază că în situația în care Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca ar dispune, Municipiul Cluj-Napoca ar fi în măsură să restituie de la bugetul local, 85% din cuantumul sumelor achitate de către SC FRIZERIA 3 + 3 SRL, în vederea cumpărării spațiului cu altă destinație situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, respectiv suma de 247.083,98 lei(RON) reprezentând 85% din cei 290.687,04 lei(RON) achitați efectiv de către societate.

35/3

Raportat la aceste notificări, executivul local a întocmit Informarea nr. 318827/451/01.10.2013 care a fost supusă dezbaterii deliberativului local în ședința din data de 10.10.2013, care a mandatat Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 să poarte discuții cu solicitanta, raportat la structura de preț pe care o pretind.

Astfel, Comisia, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 774/2010, rămasă definitivă și irevocabilă, a invitat societatea să participe la lucrările acesteia din data de 22.10.2013. Raportat la faptul că solicitanta nu a dat curs acestei invitații, ședința s-a reprogramat pentru data de 29.10.2013.

În perioada cuprinsă între 22.10.2013-29.10.2013, societatea a depus la registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca adresa cu nr. 348709/24.10.2013 prin care a solicitat autorității locale să-i comunice rezoluția Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002.

Urmare a discuțiilor purtate în cadrul ședinței din data de 29.10.2013 la sediul autorității locale, Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, a apreciat că în vederea punerii în executare a dispozițiilor sentinței civile nr. 774/2010, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 5245/211/2009, rămasă definitivă și irevocabilă prin respingerea căilor de atac se impune restituirea integrală a prețului de vânzare a imobilului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare nr. 34/11.05.2005, actualizat cu indicele de inflație.

În aceste condiții, cu privire la pretențiile formulate de către SC Frizeria 3+3 SRL prin Notificarea înregistrată la BEJ Mureșan Paul Florin sub nr. 152/03.07.2013 a solicitat acesteia să comunice autorității locale dacă înțelege să fie de acord cu rezoluția Comisiei mai sus precizată, condiționat de renunțarea expresă la celelalte pretenții sau la oricare alte pretenții viitoare.

Față de această rezoluție, prin adresele înregistrate la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 366961/05.11.2013 și 366958/05.11.2013, societatea aduce la cunoștința Municipiului Cluj-Napoca faptul că nu acceptă oferta Comisiei, pentru următoarele motive:

Urmare a deființării contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/2005, se impune restituirea de către Municipiul Cluj-Napoca a prestațiilor executate de către societate în temeiul principiului *restitutio in integrum*, constând din prețul achitat, actualizat cu indicele de inflație până la data plății, iar orice fel de refuz, respectiv de condiționare a restituirii neputând fi decât abuziv, susținând că întârzierea restituirii prețului determină curgerea penalităților de întârziere, constând din dobânda legală penalizatoare.

Suplimentar și independent de obligația de restituire a prețului, societatea apreciază că Municipiul este ținut a repara integral prejudiciul suferit de societate, precum și plata sporului de valoare înregistrat de imobil constând în îmbunătățirile necesare și utile aduse spațiului care profită proprietarului actual – cheltuieli care nu ar fi fost asumate de către SC Frizeria 3+3 SRL în lipsa contractului amintit anterior.

Prin urmare, obligația de restituire a prețului încasat de Municipiu și obligația de reparare a prejudiciului suferit de societate, nu poate fi condiționată una de cealaltă, având temeiuri diferite,

35
1/3

aspecte față de care oferta formulată de către Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002 este inacceptabilă. Totodată, societatea mai precizează că oferta nu poate fi decât una de principiu, întrucât Comisia nu este abilitată să ia o decizie în acest sens, respectiv să-și asume vreo obligație.

Raportat la faptul că în cadrul ședinței din data de 29.10.2013, s-au pus în discuție efectele constatării nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, respectiv repunerea părților în situația anterioară, s-a pus în vedere revirea la statutul de asociat. Cu privire la acest aspect, societatea a menționat faptul că nu este interesată de încheierea unui contract având ca obiect folosința spațiului în discuție, invocând un drept de retenție în conformitate cu dispozițiile art. 2495 Cod civil asupra spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca Piața Unirii nr. 13 ap. 5, până la restituirea tuturor sumelor amintite a investițiilor și îmbunătățirilor precum și a sporului de valoare adus spațiului.

Față de aceste considerente, Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, întrunită în ședința din data de 08.11.2013, a decis promovarea unui proiect de hotărâre privind restituirea prețului achitat de către societate, care se va actualiza cu indicele de inflație.

În ceea ce privește punctul de vedere al executivului local, învederăm faptul că în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea nr. 550/2002, sumele obținute din vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii se fac venit la bugetul de stat în cotă de 15%, diferența fiind virată la bugetele locale.

Astfel, potrivit punctului de vedere a Direcției economice „ Restituirea **sumelor achitate** de către susnumită se poate efectua integral , cu precizarea că 85 % din suma achitată se va restitui de la bugetul local și 15 % din suma achitată se va restitui de la bugetul de stat, prin recuperarea acesteia, de către Instituția noastră;

1. Restituirea prețului va viza și dobânda achitată prețului în rate, întrucât SC FRIZERIA 3+ 3 SRL a achitat și dobânda în cuantum de 3.287,04 lei;
2. Prețul integral achitat de către SC FRIZERIA 3+ 3 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.04.2005 a fost de 290.687,04 lei, din care 287.400 lei cu titlu de preț de vânzare imobil și 3.287,04 lei cu titlu de dobândă;
3. Prețul de restituit nu include TVA având în vedere că prețul achitat **nu a inclus TVA**, la momentul efectuării tranzacției operațiunea de vânzare imobil fiind supusă regimului “ *TVA cu taxare inversă*”;
4. Direcția Economică nu are competența și atribuția de a se pronunța cu privire la modalitatea de actualizare a sumelor achitate.

În situația în care deliberativul local va dispune, suma care s-a încasat la bugetul local, ar putea fi actualizată cu inflația, ar putea fi restituită cu aplicarea prevederilor OG . 9/2000 modificată prin OG. 13/2011 și a prevederilor Noului Cod Civil privind nivelul dobânzii legale pentru obligații bănești, sau orice altă modalitate s-ar dispune ;

35
18

Pentru a exista posibilitatea de a avea în vedere un ordin de mărime, vă comunicăm estimări ale eventualelor sume de restituit, astfel :

a) În situația în care sumele achitate de susnumită ar fi actualizate cu inflația până în octombrie 2013, suma rezultată ca diferență dintre suma de 290.687,04 lei efectiv achitată de SC FRIZERIA 3+ 3 SRL în anul 2006 și actualizarea ei la octombrie 2013 - în cuantum de 397.032,76 lei, ar fi în valoare de 106.345,72 lei.

Precizăm că în aceasta situație, raportat la sumele ce au reprezentat venituri la bugetul de stat, nu suntem în măsură să solicităm/compensăm de la bugetul de stat sumele actualizate cu inflația, ci doar suma de 43.603,06 lei efectiv virată în 2006 la bugetul de stat, suma de 106.345,72 lei fiind necesar a fi expres stipulată dacă se dorește a fi suportată integral de la bugetul local.

b) În situația în care sumelor achitate de susnumită s-ar restitui cu aplicarea prevederilor OG nr. 9/2000, OG.13/2011 și a noului Cod Civil, privind calcularea dobânzii legale pentru obligații bănești, dobânda totală aferentă perioadei septembrie 2006 – octombrie 2013, ar fi în cuantum de 144.868,82 lei.

Vă rugăm ca în situația în care se deliberativul local dispune achitarea unei sume mai mari decât cea achitată efectiv de către SC FRIZERIA 3+ 3 SRL, să se precizeze expres dacă aceste sume sunt suportate din contul de venituri al Municipiul Cluj-Napoca, cu anexarea calculației sumelor.

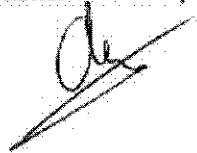
Termenul în care Municipiul Cluj-Napoca este în măsură să restituie sumele achitate de către SC FRIZERIA 3+ 3 SRL este de 30 de zile, de la data adoptării Hotărârii."

Acest punct de vedere a fost adus la cunoștința Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002, care, întrunită în ședința din data de 28.11.2013, reținând notificarea societății cu nr. 152/2013 prin care se solicită actualizarea prețului cu rata inflației până la data formulării notificării din data de 03.07.2013, a decis că actualizarea cu rata inflației va opera pentru perioada indicată de către societate în notificarea înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 366958/05.11.2013.

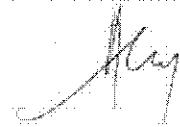
COMISIA DE APLICARE A LEGII NR. 550/2002

Președinte supleant

Constantin Tomoș



04.12.2013



35/6

Proces-verbal
al Comisiei de aplicare a prevederilor
Legii 550/2002 din data de
18.11.2013.

Sunt prezenti: Ochi Ermese
Constantin Tomay
Pop Ioan

Sunt pe ordine de zi și se discută

- 1) Să analizeze completarea Raportului
de valoare a imobilului situat în
mun. Cluj-N. B-dul Ercișilor nr. 29
după ce către S.P. Pro. Construcții
se învartă mun. Cluj-N. sub nr.
396040 / 25.11.2013.

Repetat se completează la Raportul
de valoare efectuat de S.P. Pro.

Constatat S.P.C. după ce în
396040 / 25.11.2013 se învartă
mun. Cluj-N. cu privire la
imobilul situat în mun. Cluj
B-dul Ercișilor nr. 29, respectiv
adresa Comunei Hărtibănele Publice
Cluj-N. 9557 / 25.11.2013. Pentru
a avea o vedere clară asupra
de se CB. Măcar de 200 €/a
o dată cu încheierea actelor necesare
anterior celor efectuate S.P.

raportat la prevederile art. 12, 19 și 8 din
L. 550/2002, invita efectuantul să facă o
altă propunere.

Se invită domnul Cos Ștefan existent de
ocorot Ciprian Păune.

Se prezintă Comisia și debito. solicitate
de către aceasta, menționate anterior.

Se amână reprezentările fizice
CB. Motor ale două acte.

Se solicită să facă o altă propunere.

Se prezintă ca efecte făcute la
deputați au locuiri de 900 €/anp,
efect, ocazional de către B. Motor
Se prezintă ca efecte făcute

reducerea prețului anului 2013

Se prezintă ca prețuri achizițate
de 710 €/anp.

Reprezentanții soc. solicită o parte
de consultări.

Rap. Soc. prezintă un et. de lucru
anual organizat de pământ la
pârți, în valoare de 900 €/anp.

Spațiul este situat în P. la lucru
poate, spațiu similar cu cel de
pe Ecovitor - 29.

De altă parte, raportat la
locul în care se prezintă echipa
la Pârțile de lucru 02 și 13
28.11.2013, să se facă o
reducere de preț și a prețului

obținându-se astfel o cantitate a
Republicii de valoare.

Se prezintă de către apurător
Soc. Lof Stefan că valoarea
nu o este legată de o altă,
suma de 1800 €/an. exersă de
marea.

Prețurile dintr-o Pipărie sunt de
preț minim este de 1700 €/an,
preț de la care se poate începe
negocierea.

Rep. Soc. prezintă să furnizeze
o poziție solidă sau va fi
înregistrată la Primăria mun.
Cluj-Napoca.

Valoarea din raport actualizat
conform Hec. 222/2013. nu
1839 75 €/an. actualizat cu
indicele inflației.

Deși există contabilitate de
cursuri-angajare, valoarea este
de 977 €/an. la exersat valoare
de 445 lei/an.

Se solicită copia de pe procesul
Verbal.

Se prezintă faptul că s-au 35/9
mai mult valoare se manifestă
pe un nivel e care a p. h.

(2). Se o ar disastre - apartor la nostrorinca
preluat aditit de catre S.P. Fairhair 3+3.54

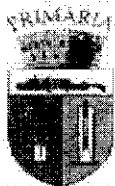
- Dama Obi Gura oportune cu valo
de confortabilitate si calitate de pe
Furtuna 313 SRL, autorizarea de la
Sei se pot depunuta astăzi

- pentru la nivelul directorilor executivi
a deciziei de mentinere a O.G. 13/2011. Pentru
a decide sa se adoteze actiunile cu
aceste reflectari, iar actiunile cu
date actiunile sa se faca sa
raportat cu O.G. 9/2000 pentru perioada
22.09.2011 - 31.12.2011 si actiunile cu
aplicarea O.G. 13/2011 pentru perioada
01-01.2012 - prezent.

Comisia, 40 tinând notificarea punct de
pătură. Serviciul este, clinic, fiind, pentru

Comisia vizaand Notificarea facuta de
Soc. Financiera 3+3 SRL nr. 152/2013 prin
care s-a solicitat actualizarea presei din
acata informatii pentru la data publicarii
notificarii (03.02.2013), aprobaie re-
actualizarea tabelei facuta avand in
vedere ca la informatii pentru perioada
acotata prin Notificarea, paginile nr.
nr. 366 958/05.11.2013 la Punctul
nr. ely - No pora.

35



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ

Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59.60.30, interior 4140; Fax: +40-(0)264-591.505
SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE ȘI PREȚURI

303
26.11.2013
G

Nr. 388063 / 413/20.11.2013

NOTĂ INTERNĂ

Către,
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,

Urmare a Notei interne nr. 388063/451/19.11.2013, referitoare la restituirea prețului achitat de către SC FRIZERIA 3+3 SRL, vă comunicăm punctul nostru de vedere, astfel :

1. Restituirea **sumelor achitate** de către susnumită se poate efectua integral , cu precizarea că 85 % din suma achitată se va restitui de la bugetul local și 15 % din suma achitată se va restitui de la bugetul de stat, prin recuperarea acesteia, de către Instituția noastră;
2. Restituirea prețului va viza și dobânda achitată prețului în rate, întrucât SC FRIZERIA 3+3 SRL a achitat și dobânda în cuantum de 3.287,04 lei;
3. Prețul integral achitat de către SC FRIZERIA 3+3 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.04.2005 a fost de **290.687,04 lei**, din care 287.400 lei cu titlu de preț de vânzare imobil și 3.287,04 lei cu titlu de dobândă;
4. Prețul de restituit nu include TVA având în vedere că prețul achitat **nu a inclus TVA**, la momentul efectuării tranzacției operațiunea de vânzare imobil fiind supusă regimului "TVA cu taxare inversă" ;
5. Direcția Economică nu are competență și atribuția de a se pronunța cu privire la modalitatea de actualizare a sumelor achitate.

În situația în care deliberativul local va dispune, suma care s-a încasat la bugetul local, ar putea fi actualizată cu inflația , ar putea fi restituită cu aplicarea prevederilor OG . 9/2000 modificată prin OG. 13/2011 și a prevederilor Noului Cod Civil privind nivelul dobânzii legale pentru obligații bănești, sau orice altă modalitate s-ar dispune ;

Pentru a exista posibilitatea de a avea în vedere un ordin de mărime, vă comunicăm **estimări ale eventualelor sume de restituit, astfel :**

a) În situația în care sumele achitate de susnumită ar fi actualizate cu **inflația până în octombrie 2013**, suma rezultată ca diferență dintre suma de 290.687,04 lei efectiv achitată de SC FRIZERIA 3+3 SRL în anul 2006 și actualizarea ei la octombrie 2013 - în cuantum de 397.032,76 lei, ar fi în valoare de **106.345,72 lei**.

Precizăm că în aceasta situație, raportat la sumele ce au reprezentat venituri la bugetul de stat, nu suntem în măsură să solicităm/compensăm de la bugetul de stat sumele actualizate cu inflația, ci doar suma de **43.603,06 lei** efectiv virată în 2006 la bugetul de stat, suma de **106.345,72 lei** fiind necesar a fi expres stipulată dacă se dorește a fi suportată integral de la bugetul local.

b) În situația în care sumelor achitate de susnumită s-ar restitui cu aplicarea prevederilor OG nr. 9/2000, OG.13/2011 și a noului Cod Civil, privind calcularea dobânzii legale pentru obligații bănești, dobânda totală aferentă perioadei septembrie 2006 – octombrie 2013, ar fi în cuantum de **144.868,82 lei**.

Vă rugăm ca în situația în care se deliberativul local dispune achitarea unei sume mai mari decât cea achitată efectiv de către SC FRIZERIA 3+3 SRL, să se precizeze expres dacă aceste sume sunt suportate din contul de venituri al Municipiului Cluj-Napoca;

Anexăm prezentei, calculația sumelor.

6. Termenul în care Municipiul Cluj-Napoca este în măsură să restituie sumele achitate de către SC FRIZERIA 3+3 SRL este de ³⁰30 de zile, de la data adoptării Hotărârii.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRADAN

ŞEF SERVICIU,
MIHAELA TODORUȚ

35/12

Actualizarea sumelor achitate, cu indicele inflației (IPC)

NR. crt.	Suma achitată	Data achitării	Defalcă pe Tip de venit		IPC-ul al perioadei	ACTUALIZAREA SUMELOR LA OCTOMBRIE 2013			Diferența de suportat
			85%	15%		85%	15%	TOTAL	
1	87.400,00	11.09.2006	74.290,00	13.110,00	143,24%	90.451,05	15.961,95	106.413,00	19.013,00
2	7.222,23	14.09.2006	6.138,90	1.083,33		8.793,35	1.551,77	10.345,12	3.122,89
3	196.064,81	24.10.2006	166.655,09	29.409,72	142,95%	238.233,45	42.041,20	280.274,65	84.209,84
TOTAL	290.687,04		247.083,98	43.603,06		337.477,85	59.554,91	397.032,76	106.345,72

35
13

DOBANDA LEGALA calculată în baza prevederilor OG 9/2000, OG 13/2011
și a noului Cod Civil.

Nr. crt.	Suma cumulata la care se aplica dobanda	Perioada	Procentul legal dob/an	Nr. zile	Suma
1	87.400,00	11.09.2006- 13.09.2006	6,80	2	32,57
2	94.622,23	14.09.2006- 23.10.2006	6,80	40	705,13
3	290.687,04	24.10.2006- 31.12.2006	6,80	69	3.736,72
		01.01.2007- 30.06.2007	7,00	181	10.090,42
		01.07.2007 - 31.12.2007	5,80	184	8.499,21
		01.01.2008 - 30.06.2008	6,00	182	8.672,96
		01.07.2008 - 31.12.2008	7,60	184	11.398,74
		01.01.2009 - 30.06.2009	8,20	181	11.820,21
		01.07.2009 - 31.12.2009	7,60	183	11.076,37
		01.01.2010 - 30.06.2010	6,40	182	9.276,60
		01.07.2010 - 01.10.2011	5,00	458	18.237,63
		01.10.2011 - 05.01.2012	9,20	96	7.014,61
		06.01.2012- 02.02.2012	8,95	28	1.990,33
		03.02.2012 - 29.03.2012	8,70	56	3.869,47
		30.03.2012- 02.06.2013	8,45	399	26.851,12
		03.05.2013- 01.07.2013	8,45	60	4.037,76
		02.07.2013- 05.08.2013	8,20	35	2.285,68
		06.08.2013- 30.09.2013	7,70	56	3.434,09
		01.10.2013 - 31.10.2013	7,45	31	1.839,29
TOTAL					144.868,82

35
14

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 388063/451/19.11.2013

CĂTRE
DIRECȚIA ECONOMICĂ

În vederea promovării unui proiect de hotărâre privind restituirea prețului achitat de către SC Frizeria 3+3 SRL, ca urmare a constatării nulității contractului de vânzare cumpărare nr. 34/2005, conform sentinței civile nr. 774/2010, rămasă definitivă și irevocabilă, și luând în considerare decizia Comisiei de aplicare a Legii nr. 550/2002 prin care decis restituirea prețului achitat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca Piața Unirii nr. 13 ap. 5, actualizat cu indicele de inflație, vă solicităm să ne comunicați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la următoarele aspecte:

1. Dacă restituirea prețului se va face integral, sau numai pentru 85% din prețul achitat, raportat la punctul dumneavoastră de vedere exprimat prin nota internă nr. 241129/05.08.2013, cu mențiunea că Statul Român prin Ministerul de Finanțe a fost chemat în judecată în dosarul nr. 5245/211/2009 în calitate de pârât alături de Consiliul local și SC Frizeria 3+3 SRL, iar prin Decizia civilă nr. 274/A/2011, s-a admis apelul declarat de către Ministerul de finanțe împotriva sentinței civile nr. 774/2010, în sensul că s-a respins acțiunea față de acesta pentru lipsa calității procesuale passive.
2. Dacă restituirea prețului va viza și dobânda plătită datorită achitării prețului în rate?
3. Să ne indicați, în consecința celor de mai sus, cuantumul exact al prețului încasat, respectiv a prețului DE RESTITUIT.
4. Să vă pronunțați dacă prețul de restituit include sau nu TVA.
5. Să vă pronunțați dacă actualizarea se va face cu inflația sau altă modalitate, iar pe cale de consecință să cuantificați această actualizare la luna octombrie 2013 (pentru a estima un ordin de mărime a obligației totale a Municipiului Cluj-Napoca) dat fiind faptul că actualizarea va opera până la momentul achitării efective a prețului.
6. Să ne precizați termenul în care Municipiul este în măsură să restituie sumele datorate, față de data adoptării Hotărârii de către deliberativul local.

DIRECTOR
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU
RALUCA FEREZAN

31
2013.01.13

35
15



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

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

Serviciul Administrare spații, terenuri
NR. 366958, 366961/451/14.11.2013

Către,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL
prin
Cabinet Avocat Kozocsa Mihaela
Calea Dorobanților nr. 21, ap. 14
Cluj-Napoca

Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3,

Reținând mandatul Comisiei de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002 primit în cadrul ședinței din data de 10.10.2013 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca,

Față de adresele înregistrate la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 366958/45 și nr. 36696/41 din data de 05.11.2013, vă facem cunoscut faptul că în cadrul lucrărilor Comisiei, în vederea punerii în executare a dispozițiilor Sentinței civile nr. 774/2010, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr. 5245/211/2009, rămasă definitivă și irevocabilă prin respingerea căilor de atac, a decis promovarea unui proiect de hotărâre privind restituirea prețului actualizat cu indicele de inflație.

Pe cale de consecință, se va trece cu celeritate la promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Vă mulțumim,

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
DOINA BOCA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ

e-mail: mihaela.kozocsa@gmail.com
CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA

400117, CLUJ-NAPOCA
Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14
Tel: 0264/431218 (9)
Fax: 0264/594.868
Mobil: 0745.303.006

Către:

Municipiul Cluj Napoca

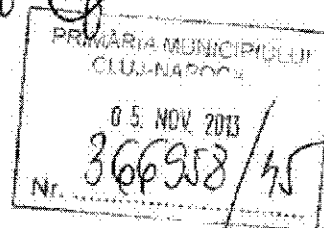
Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Serviciul administrare spații, terenuri

Comisia de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002

Direcția Economică

Consiliul Local Al Municipiului Cluj Napoca



Spre știință:

Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice prin D.G.F.P. a Județului Cluj cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj

Referitor:

Oferta formulată de Comisia de aplicare a prevederilor legii nr. 550/2002, în cadrul ședinței din data de 29.10.2013

Subscrisa **Societate FRIZERIA 3+3 SRL**, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiului Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, Sucursala Cluj,

reprezentată și având sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la **Cabinet Avocat "KOZOCSA MIHAELA"**, cu sediul profesional în 400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14, jud. Cluj, prin avocat Kozocsa Mihaela, din Baroul Cluj,

Având în vedere Oferta formulată de Comisia de aplicare a prevederilor legii nr. 550/2002, în cadrul ședinței din data de 29.10.2013 privind pretențiile societății FRIZERIA 3+3 SRL formulate conform Notificării înregistrate la BEJ Mureșan Paul Florin sub nr. 152/03.07.2013 trimisă de Societatea Frizeria 3+3 SRL, constând din:

- formularea de către Comisia de Aplicare a Legii nr. 550/2002 a unei Informări către Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca vizând restituirea integrală de către Municipiul Cluj Napoca a prețului de vânzare al spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj, inclusiv a TVA ului cât și a cotei de 15 % , actualizat cu indicele de inflație, cu condiția renunțării de către Frizeria 3+3 SRL prin declarație notarială la restul pretențiilor formulate.

1. Vă aducem la cunoștință faptul că **Societatea FRIZERIA 3+3 SRL nu acceptă oferta** Comisiei de aplicare a prevederilor legii nr. 550/2002, astfel cum a fost menționată mai sus.

Așa cum am arătat prin notificarea trimisă urmare a desființării contractului de vânzare cumpărare nr. 34/2005, prin Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 a Tribunalului Cluj Secția civilă definitivă și irevocabilă

se impune restituirea de către Municipiul Cluj Napoca în calitate de vânzător a prestațiilor executate de către subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL în temeiul principiului restitutio in integrum constând din prețul achitat de subscrisa, actualizat cu indicele de inflație până la data plății, orice fel de refuz, respectiv de condiționare a restituirii **neputând fi decât abuziv**. Întârzierea restituirii prețului determină curgerea penalităților de întârziere, constând din dobânda legală penalizatoare.

Suplimentar și independent de obligația de restituire a prețului, Municipiul Cluj Napoca este **ținut a repara integral prejudiciul suferit de societatea FRIZERIA 3+3 SRL**, umare a desființării contractului precum și plata sporului de valoare înregistrat de imobil constând în îmbunătățirile necesare și utile aduse spațiului care profită proprietarului actual – cheltuieli care nu ar fi fost asumate de către FRIZERIA 3+3 SRL în lipsa contractului amintit anterior.

Obligația de plată a acestor cheltuieli respectiv a sporului de valoare adus imobilului revin în sarcina Municipiului Cluj Napoca având în vedere că umare a desființării contractului, **spațiul a revenit în proprietatea Statului Român în folosința Consiliului Local al mun. Cluj Napoca**.

Prin umare, obligația de restituire a prețului încasat de Municipiu și obligația de reparare a prejudiciului suferit de FRIZERIA 3+3 SRL, umare a desființării contractului de vânzare cumpărare **nu pot fi condiționate una de cealaltă, având temeiuri diferite, aspecte față de care oferta formulată de Comisia de Aplicare a Legii 550/2002 este inacceptabilă**. Totodată oferta nu poate fi decât una de principiu, întrucât Comisia de Aplicare a Legii 550/2002 nu este abilitată să ia o decizie în acest sens – respectiv să își asume vreo obligație în acest sens, sub acest aspect oferta constând din formularea unei simple **informări** către Consiliul Local - apreciem că nu întrunește condițiile unei oferte ferme.

2. De asemenea vă aducem, la cunoștință faptul că FRIZERIA 3+3 SRL, nu este interesată de încheierea unui contract de închiriere în ceea ce privește spațiul ce a format obiectul contractului de vânzare cumpărare desființat.

3. Menționăm faptul că subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL, înțelegem să invocăm un drept de retenție în conformitate cu art. 2495 C.civ. asupra spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, până la restituirea tuturor sumelor mai sus amintite a investițiilor și îmbunătățirilor precum și a sporului de valoare adus spațiului.

Cu stima,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL

prin av. Kozocsa Mihaela



5/3



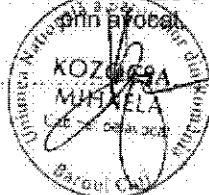
CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA
400117 CLUJ NAPOCA,
Str. Dorobanților, nr. 21, ap. 14
Tel. 0264/431218 (9), Fax. 0264/594868
Mobil 0745.303.008

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 299076/B/2013

Doamna avocat KOZOCSA MIHAELA se împuternicește în baza contractului de asistență juridică nr. CJ/299028/B/ 2013 de către clientul **Societatea FRIZERIA 3+3 SRL**, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU 1021214390094RON, deschis la Banca Alpha Bank Sucursala Cluj Napoca, reprezentată prin administrator Marosan Eva, **să exercite următoarele activități:** reprezentare societate în fața Comisiei de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002, Primăria Mun. Cluj Napoca, Consiliul Local al mun. Cluj Napoca.

Data 29.10.2013.

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de
asistență juridică în baza căruia s-a eliberat
împuternicirea
CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA DE APLICARE A LEGII NR. 550/2002
STR. MOȘILOR, NR. 3
TEL: 0264.596.030, int.4510

NR. 348709/22102/30.10.2013

CĂTRE

SC Frizeria 3+3 SRL

cu sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet av.
Kozocsa Mihaela, cu sediul profesional în municipiul Cluj-Napoca Calea Dorobanților
nr. 21 ap. 14, județ Cluj

Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, față de Notificarea înregistrată la BEJ
Mureșan Paul Florin sub nr. 152/03.07.2013 transmisă de SC Frizeria 3+3 SRL și adresa
înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 348709/24.10.2013,

Reținând mandatul primit de la Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul
ședinței ordinare din data de 10.10.2013,

Urmare a discuțiilor purtate în cadrul ședinței din data de 29.10.2013 la sediul
autorității locale, vă comunică următoarele:

Comisia de aplicare a Legii nr. 550/2002, apreciază că în vederea punerii în executare
a dispozițiilor sentinței civile nr. 774/2010, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosarul nr.
5245/211/2009, rămasă definitivă și irevocabilă prin respingerea căilor de atac se impune
restituirea integrală a prețului de vânzare a imobilului ce a făcut obiectul contractului de
vânzare cumpărare nr. 34/11.05.2005, actualizat cu indicele de inflație.

În aceste condiții, cu privire la pretențiile dumneavoastră formulate prin Notificarea
înregistrată la BEJ Mureșan Paul Florin sub nr. 152/03.07.2013 vă solicităm să ne comunicați
dacă înțelegeți să fiți de acord cu rezoluția Comisiei mai sus precizată, condiționat de
renunțarea expresă la celelalte pretenții sau la oricare alte pretenții viitoare.

COMISIA DE APLICARE A LEGII NR. 550/2002

PREȘEDINTE

OVIDIU TURDEAN

35/24

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ

e-mail: mihaela.kozocsa@gmail.com
CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA

31.07.2013

358709/15

400117, CLUJ-NAPOCA
Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14
Tel: 0264/431216 (9)
Fax: 0264/564.668
Mobil: 0745.303.008

Către,

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA ECONOMICĂ

REFERITOR:

Notificare înregistrată la BEJ Mureșan Paul Florin sub nr. 152/03.07.2013 trimisă de Societatea Frizeria 3+3 SRL

Adresa nr. 221108, 221116/451/23.07.2013 emisă de Serviciul Administrare spații, terenuri

Subscrisa Societatea FRIZERIA 3+3 SRL, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, Sucursala Cluj,

reprezentată și având sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet Avocat "KOZOCSA MIHAELA", cu sediul profesional în 400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14, jud. Cluj, prin avocat Kozocsa Mihaela, din Baroul Cluj, cu respect formulăm prezenta

CERERE

Prin care vă solicităm să ne comunicați de urgență rezoluția Comisiei de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002, precum și eventuala Hotărâre a Consiliului Local în ceea ce privește pretențiile formulate de FRIZERIA 3+3 SRL, conform Notificării înregistrate la BEJ Mureșan Paul Florin sub nr. 152/03.07.2013, privind plata sumei de 482.579 lei.

În cazul în care nu veți da curs solicitărilor noastre legitime ne vom vedea nevoiți să demarăm de îndată procedurile de acțiune în instanță a instituției dvs în vederea recunoașterii pe calea instanței de judecată a drepturilor de creanță ale subscrisei, apreciind că termenul de aproape 4 luni de zile de la data primirii notificării, a constituit un termen cel puțin rezonabil pentru soluționarea cererii subscrisei. În această ipoteză sumelor solicitate li se vor adăuga penalități de întârziere constând din dobânda legală penalizatoare începând cu data primirii notificării nr. 152/03.07.2013, cheltuielile aferente notificării precum și cheltuielile de judecată aferente (taxe de timbru, onorar avocat, onorar expert) care în final vor fi suportate tot de către instituția dvs.

Cu stima,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL

prin av. Kozocsa Mihaela



Doamna Doza
retrasă din
CLJ și Comisie
24.10.2013

35
21

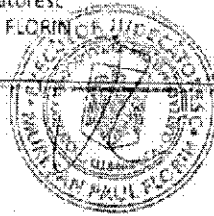
Biroul Executorului Judecătoresc din Cluj-Napoca
Dosar nr. 152 / 2013
La 03.04.2013

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL CLUJ

e-mail: mihaela.kozocsa@gmail.com
CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA

Prezenta NOTIFICARE a fost comunicată prin
Intermediul nostru la adresa indicată
Executor judecătoresc
MUREȘAN PAUL FLORIN

400117, CLUJ-NAPOCA
Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14
Tel: 0264/431218 (9)
Fax: 0264/554.868
Mobil: 0745.303.008



Către,

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC MUREȘAN PAUL FLORIN

Subscrisa Societatea FRIZERIA 3+3 SRL, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiului Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, Sucursala Cluj,

reprezentată și având sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet Avocat "KOZOCSA MIHAELA", cu sediul profesional în 400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14, jud. Cluj, prin avocat Kozocsa Mihaela, din Baroul Cluj, cu delegație avocațială anexată, rugăm a remite prezenta,

NOTIFICARE

Notificațiilor:

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății
Direcția Economică

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

2. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Comisia de Aplicare a Legii nr. 550/2002

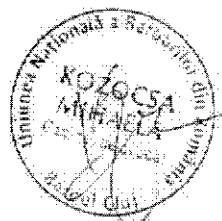
cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

3. STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin D.G.F.P. a Județului Cluj cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj

Anexăm prezentei: - copii pentru comunicare, împuternicire avocațială.

Cu stimă,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL
prin av. Kozocsa Mihaela



35/02

Către,

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Direcția Economică

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

2. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Comisia de Aplicare a Legii nr. 550/2002

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

3. STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin D.G.F.P. a Județului Cluj cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj

Subscrisa Societate **FRIZERIA 3+3 SRL**, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiului Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, București,

Reprezentată și având sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet Avocat "**KOZOCSA MIHAELA**", cu sediul profesional în 400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14, jud. Cluj, prin avocat Kozocsa Mihaela, din Baroul Cluj, cu delegație avocațială anexată,

Având în vedere următoarele:

1. Prin HCL Cluj Napoca nr. 142/14.03.2005 s-a aprobat vânzarea către FRIZERIA 3+3 SRL, a spațiului situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13, cu suprafața utilă de 53,93 mp, suprafața desfășurată 109,49 mp iar teren cotă indiviză 42 mp pentru prețul de 2.874.000.000 lei (Lei vechi) la care se adaugă TVA, în baza raportului de evaluare și al procesului verbal de negociere directă, imobil ce a făcut obiectul Contractului de asociere nr. 136/02.08.2000 modificat prin Actul adițional nr. 1/23.11.2000.

2. La data de 11.04.2005 în baza HCL Cluj Napoca nr. 142/14.03.2005 și a Legii nr. 550/2002, între Consiliul Local al mun. Cluj Napoca în calitate de vânzător și SC FRIZERIA 3+3 SRL în calitate de cumpărător s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005, având ca obiect vânzarea cumpărarea în favoarea SC FRIZERIA 3+3 SRL, a întregului drept de proprietate asupra apartamentului nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 122894 Cluj, A+1, cu nr. top. 377/2/1/V, compus din 1 birou depozit, 2 magazine, cu suprafața utilă de 55,32 mp, cu părțile indivize comune aferente în cota de 3,66/100 a parte din CF col. 122893 și din imobilul teren - curte în suprafața de 321 mp, situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 4397 Cluj Napoca, A+3, cu nr. top. 377/2/2, proprietatea Statului Român în administrarea și folosința Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca, respectiv al Sfatului Popular al orașului Cluj de sub B 1, 2, 11 și 12 dobândit cu drept de naționalizare. Ulterior, la data de 27.11.2006 vânzarea cumpărarea fiind autentificată sub nr. 2375 de BNP Korcsog Andrea Beata.

5/99

3. Prin Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă în dos. nr. 5245/211/2009 a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta KONCZWALD MARIETA IUDIT și s-a constatat nulitatea absolută și a contractului de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca cu pârâta Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev cu nr.- top. 377/1/V, înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj Napoca.

4. Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 a Tribunalului Cluj Secția civilă a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelurilor formulate prin Decizia civilă nr. 274/A/22.09.2011 a Curții de Apel Cluj Secția civilă și respingerea recursurilor formulate împotriva hotărârii instanței de apel prin Decizia civilă nr. 1231/07.03.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție Secția 1 Civilă.

În conformitate cu dispozițiile art. 1522 C.civ., vă remitem prezenta,

NOTIFICARE

Prin care vă **SOMĂM să ne achitați în termen de 30 zile de la data primirii prezentei notificări, suma de 482.579 Lei, compusă din:**

- suma de **409.717,44 lei** reprezentând prețul de vânzare al spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj respectiv suma de **287.400 lei** *exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data prezentei conform calculului anexat
- suma de **10.296 lei**, reprezentând cuantumul dobânzii anuale de 10%/an conform art. lit. b art. 5 din contractul de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005, respectiv suma de **7.222,23 lei** *exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data prezentei conform calculului anexat,
- suma de **6.872,56 lei** reprezentând cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2375/27.11.2006 de BNP Korcsog Andrea Beata compusă din următoarele sume: 30 lei taxă extras Cf autentic conform Chitanța nr. 2714159/20.11.2006 emisă de OCPI Cluj, suma de 3.457 Lei din care 2420 lei taxă notarială de timbru conform Chitanța seria CJWLQ nr. 5234590/27.11.2006 emisă de BNP Korcsog Andrea Beata și suma de 1037 lei taxa pentru servicii de publicitate imobiliară conform chitanța seria CJ WLG nr. 8714179/27.11.2006 emisă de OCPI Cluj, suma de 3.360,56 lei onorariu notarial, 5 lei timbru judiciar și 20 lei taxă notare interdicție de înstrăinare și grevare conform chitanța seria WLG nr. 8714181 emisă de OCPI Cluj
- suma de **1.600 lei** reprezentând cheltuieli de judecată suportate în dos nr. 5245/211/2009 constând din onorar avocat conform chitanța CHIT nr. 31/05.05.2009 emisă de Kozocsa Mihaela - Avocat stagiar și AKM 7/29.03.2011 emisă de Cabinet Avocat Kozocsa Mihaela.
- **54.093 Lei** reprezentând contravaloarea investițiilor efectuate de Societatea Frizeria 3+3 SRL la spațiu comercial situat în Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13 ap. 5 valoare ce urmează a fi actualizată la data plății conform centralizatorului financiar al obiectivelor întocmit de SC CANION IMPEX SRL.

Solicităm efectuarea plății sumelor mai sus amintite în contul bancar:
IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, Sucursala Cluj
Beneficiar: FRIZERIA 3+3 SRL
CUI 12800996

Menționăm că cazul în care nu veți da curs solicitării noastre în termenul mai sus menționat, vom fi nevoiți să procedăm la realizarea drepturilor subscrisei prin intermediul instanțelor de judecată, ipoteză în care sumelor mai sus amintite, actualizate la zi, se vor adăuga daune interese pentru prejudiciul suferit de subscrisea, penalități de întârziere, cheltuielile aferente prezentei notificări, precum și cheltuieli de judecată (taxă de timbru, timbru judiciar, onorar avocat, onorar expert etc).

În fapt, La data de 11.04.2005 în baza HCL Cluj Napoca nr. 142/14.03.2005 și a dispozițiilor Legii nr. 550/2002 între SC FRIZERIA 3+3 SRL în calitate de cumpărător și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca în calitate de mandatar al Statului Român, în calitate de vânzător s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 34, având ca obiect spațiul comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 122894 Cluj, A+1, cu nr. top. 377/2/1/V, compus din 1 birou depozit, 2 magazine, cu suprafața utilă de 55,32 mp, cu părțile indivize comune aferente în cota de 3,66/100 a parte din CF col. 122893 și din imobilul teren - curte în suprafața de 321 mp, situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 4397 Cluj Napoca, A+3, cu nr. top. 377/2/2, proprietatea Statului Român în administrarea și folosința Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca, respectiv al Sfatului Popular al orașului Cluj de sub B 1, 2, 11 și 12 dobândit cu drept de naționalizare, imobil ce a făcut obiectul Contractului de asociere nr. 136/02.08.2000 modificat prin Actul adițional nr. 1/23.11.2000.

Prețul negociat de vânzare cumpărare a imobilului a fost de 2.874.000.000 Lei stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar conf. Dr. Ing. Vladimir Fosti și înregistrat la Primăria mun. Cluj Napoca sub nr. 12398/153/22.02.2005 și Proces verbal de negociere nr. 15397/453/03.03.2005.

În ceea ce privește modalitatea de plată s-a convenit plata unui avans de 25%, respectiv a sumei de 87.400 lei (exclusiv TVA), iar diferența în termen de 3 ani, la care se adaugă o dobândă anuală de 10%/an.

Prețul astfel stabilit a fost achitat integral de FRIZERIA 3+3 SRL, astfel cum rezultă din adeverința nr. 88218/413/24.11.2006 emisă de Direcția economică, Serv. Rate, chirii, prețuri taxe, inclusiv dobânda anuală conform Factura fiscală seria CJXHB nr. 8962575/12.09.2006 și OP nr. 1/14.09.2006, astfel încât la data de 27.11.2006 contractul de vânzare cumpărare a fost autentificat sub nr. 2375 de BNP Korcsog Andrea Beata, ocazie cu care toate taxele aferente notariale și cadastrale au fost suportate de subscrisea FRIZERIA 3+3 SRL.

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca la data de 26.03.2009, reclamanta KONCZAWALD MARIETA JUDIT a solicitat în contradictoriu cu părții STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, SC FRIZERIA 3+3 SRL, FATULOIU ELEONORA, ROMAN ADRIAN și CIUPEA LUCRETIA, să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare cumpărare încheiate de părțile Consiliul Local al

Municipiului Cluj Napoca cu pârâții de rd.3-6, respectiv contractul de vânzare cumpărare nr.34/11.04.2005 încheiat de pârâta SC Frizeria 3+3 SRL cu privire la apartamentul nr.5 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/V în CF 4397 Cluj, CF col. 122893 și CF nr. 122894 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40859/20.07.2007 încheiat cu pârâta Falutoiu Eleonora cu privire la apartamentul nr.9 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/IX în CF col. 122893 și CF 176171 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40729/31.08.2004 încheiat cu pârâtul Roman Adrian cu privire la apartamentul nr. 14 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/XIV în CF col. 122893 și CF 122894 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.400114/7 7 09.2003 încheiat cu pârâta Ciupe Lucretia cu privire la apartamentul nr.25 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj Napoca;

De asemenea, s-a solicitat să se dispună restabilirea situației anterioare prin radierea din Cf a înscririlor efectuate în baza contractelor de vânzare - cumpărare nule și reînscriserea dreptului de proprietate asupra apartamentelor indicate mai sus în favoarea Statului Roman, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat, că este unica moștenitoare a foștilor proprietari tabulari ai imobilului situat în Cluj Napoca, Piața Unirii nr. 13 și în același timp și fost proprietar tabular al aceluiași imobil. Imobilul indicat mai sus a fost înscris inițial în CF 4397 Cluj, nr.top.377/2 iar în anul 1955, în baza Decretului 92/1950 imobilul a fost preluat în mod abuziv de Statul Roman și trecut în administrarea Sfatului Popular al orașului Cluj. Ulterior preluării, a fost re compartimentat de către Statul Roman, fiind create 29 de apartamente individuale și 2 spații comerciale la parter, care au fost închiriate în favoarea unor terțe persoane. Ca urmare a apartamentării au fost deschise două noi cărți funciare, respectiv CF col. 122893 Cluj și CF ind. 122894 Cluj, imobilul construcție fiind transcris în aceste doua CF-uri, în CF 4397 Cluj rămânând înscris doar terenul aferent curții.

După intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, reclamanta a formulat notificarea 1044/26.10.2001, solicitând restituirea în natură a întregului imobil situat în Piața Unirii nr. 13. Primarul municipiului Cluj Napoca a refuzat să-i răspundă la notificare în termen legal, motiv pentru care în anul 2008 a fost nevoită să promoveze o acțiune civilă prin care a solicitat instanței să dispună restituirea în natură a imobilului. În timpul judecării acestei acțiuni, care face obiectul dosarului nr. 179/117/2008 aflat pe rolul Tribunalului Cluj Napoca, a aflat din actele depuse de Primarul Municipiului Cluj Napoca că din cele 29 de apartamente, 24 au fost înstrăinate în favoarea foștilor chiriași, doar 5 fiind în prezent încă închiriate, existând posibilitatea de restituire în natură. Din totalul de 24 apartamente înstrăinate, 4 contracte de vânzare-cumpărare, atacate prin această acțiune, care au fost încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, contrar prevederilor art.21 alin.5 din lege. Or, sancțiunea în cazul încheierii contractelor de vânzare cumpărare în timpul procedurii administrative sau juridice de soluționare a notificărilor formulate în baza Lg. 10/2.001 este nulitatea absolută.

Acțiunea civilă a reclamantei KONCZWALD MARIETA JUDIT a fost admisă prin Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă în dos. nr. 5245/211/2009, instanța constatând nulitatea absolută și a contractului de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca cu pârâta Frizeria 3+3 SRL având ca obiect

apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev cu nr.-top. 377/1/V, înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj Napoca.

Pentru a decide astfel, instanța a reținut în esență faptul că reclamanta în calitate de succesoare a proprietarilor tabulari, respectiv de nepoată a lui Nagy Cristina, căsătorită Krauzer, de succesoare a surorii sale Nagy Melinda și în nume propriu, a solicitat, în temeiul Legii nr. 10/2001 restituirea imobilelor litigioase, conform notificării nr.:044/26 Octombrie 2001, înregistrată la executorul judecătoresc Boloș Mihai

Conform Borderoului de expediere a actelor întocmit în data de 26 Octombrie 2001 de către acest executor, notificarea în discuție a fost trimisă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr.61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26 octombrie 2001.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovada deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prev. la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul.

Astfel, chiar dacă notificarea ar fi fost trimisă unei alte instituții, era considerată o notificare perfect valabilă, urmând ca ulterior să fie trimisă unității deținătoare.

Potrivit dispozițiilor art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, sub sancțiunea nulității absolute până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea, concesiunea, locația de gestiune, asocierea în participatiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chirieș, schimbarea destinației, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile - terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.

În speță, contractele a căror desființare o solicită reclamanta, au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii 10/2001, mai înainte de soluționarea notificării formulate în termen de reclamantă pentru restituirea în natură a întregului imobil preluat de către stat, deci inclusiv a apartamentelor în litigiu, astfel încât sunt lovite de nulitate absolută.

Hotărârea Tribunalului Cluj, a fost menținută și în căile de atac prin Decizia civilă nr. 274/A/2011 a Curții de Apel Cluj și Decizia nr. 1231/07.03.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție-.

Urmare a desființării contractului de vânzare cumpărare nr. 34/2005, se impune restituirea prestațiilor executate de către subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL în temeiul principiului *restitutio in integrum* precum și plata de daune-interese de către Municipiul Cluj Napoca, acesta din urmă în calitate de vânzător revenindu-i obligația de a răspunde pentru evicțiune. Municipiul Cluj Napoca este ținut a restitui pe lângă prețul de vânzare încasat actualizat la data plății și cheltuielile aferente vânzării precum și a despăgubi subscrisa societate cu echivalentul sporului de valoare adus spațiului precum și daunele interese cuvenite. Menționăm faptul că Municipiul Cluj Napoca prin Consiliul Local este în culpă, iar evicțiunea se datorează unei fapte personale ale acestuia din urmă, având în vedere că a scos la vânzare un imobil pentru care se formulase în prealabil notificare în temeiul dispozițiilor Legii nr. 10/2001 de către persoana îndreptățită. În dosarul nr. 5245/211/2009 făcându-se dovada că notificarea nr. 1044/26.10.2001 a fost înregistrată la BEJ Boloș Mihai și trimisă la Consiliul Local al mun. Cluj Napoca sub nr. 61.958, în considerentele Deciziei nr. 274/A/2011 a Curții de Apel Cluj reținându-se culpa Consiliului local al mun. Cluj Napoca pentru neînregistrarea acestei notificări. Cu toate acestea Consiliul Local a aprobat vânzarea spațiului și a declarat în fața notarului public faptul că imobilul este liber de orice sarcini și se află în circuitul civil, obligându-se să garanteze cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni.

Subscrisa societate a pierdut proprietatea spațiului, acesta revenind în patrimoniul Statului Român și în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj Napoca, iar Consiliul Local în calitate de vânzător este în culpă, drept pentru care se impune restituirea prețului precum și a dobânzii anuale achitate de către subscrisa ce urmează a fi actualizată la data plății, a cheltuielilor ocazionate de încheierea și autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2375/27.11.2006, a cheltuielilor de judecată suportate în dosarul nr. 5246/211/2009, precum și a investițiilor și a sporului de valoare înregistrate la spațiul constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13, conform Centralizatorului financiar al obiectivelor întocmit de Canion Impex SRL acestea din urmă profitând vânzătorului în a cărui patrimoniu a revenit imobilul.

În speranța că veți da curs solicitării noastre vă informăm că prezenta constituie notificare de punere în întârziere în conformitate cu dispozițiile art. 1522 C.civ.

Menționăm faptul că subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL, înțelegem să invocăm un drept de retenție asupra spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, până la restituirea tuturor sumelor mai sus amintite precum și a investițiilor și a tuturor îmbunătățirilor precum și a sporului de valoare adus spațiului.

Anexăm prezentei: proces verbal de negociere nr. 15397/453/03.03.2005, HCL Cluj Napoca nr. 142/2005, contract de vânzare cumpărare nr. 34/2005, Adeverința nr. 88218/413/24.11.2006 emisă de Mun. Cluj Napoca, Direcția Economică privind plata integrală a prețului spațiului contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2375/27.11.2006, Factura nr. 8962575/12.09.2006 și OP nr. 1/14.09.2006 privind plata dobânzii anuale de 722,23 lei, Sentința civilă nr. 774/2010 a Tribunalului Cluj, Decizia civilă nr. 274/A/2011 a Curții de Apel Cluj, Decizia nr. 1231/2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție toate pronunțate în dos. nr. 5245/211/2009, chitanțele CHIT 31/05.05.2009 și AKM 7/29.03.2011 privind cheltuielile de judecată suportate în dosar nr. 5245/211/2009, mod de calcul sume actualizate.

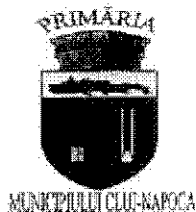
Cu stimă,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL

prin av. Kozicsa Mihăela



35/18



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

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

EXPEDAT

24 OCT 2013

Serviciul Administrare spații, terenuri
NR. 346616/451/22.10.2013

Spre știință:
Biroul Executorului Judecătoresc
Mureșan Paul Florin
Str. Pavel Roșca nr. 4, ap. 21
Cluj-Napoca

*Am primit la exemplar
c. adresă.*

24.10.2013

Către,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL
prin
Cabinet Avocat Kozocsa Mihaela
Calea Dorobanților nr. 21, ap. 14
Cluj-Napoca

Revenim la adresa înregistrată cu nr. 333819 din data de 11.10.2013 și vă facem cunoscut că față de notificarea înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 221108/3 din data de 08.07.2013,

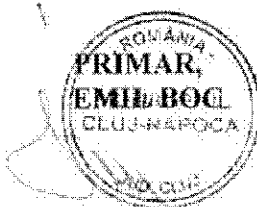
Deliberativul local întrunit în ședință în data de 10.10.2013 a mandatat Comisia de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002 în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 774/2010 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar nr. 5245/211/2009.

Întrucât nu ați dat curs invitației de a participa la ședința Comisiei din data de 22.10.2013, vă reinvităm să participați la ședința Comisiei din data de 29.10.2013, ora 12, care va avea loc la sediul Primăriei municipiului Cluj-Napoca din str. Moșilor nr. 3, Sala Mică de ședințe, et.I.

Anexăm în copie extras din Procesul-verbal al ședinței Consiliului local din data de 10.10.2013.

Vă mulțumim,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS



ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
DOINA BOCA

Se supune la vot amendamentul Comisiei V și se obține unanimitate.

Se supune la vot proiectul, cu amendamentul aprobat, și se obține unanimitate.

42. Informare privind notificarea S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L. de achitare a sumei de 482.579 lei.

D-na cons. Anastase – consideră că nu este o informare corectă; dă citire ultimului alineat al informării, astfel: „de asemenea, Serviciul Rate, chirii, tarife, prețuri mai precizează că, ținând cont de prevederile art. 15 din Legea 550, în baza documentelor pe care le deține până în acest moment, apreciază că, în situația în care consiliul local ar dispune municipiului și ar fi în măsură să restituie de la bugetul local 85% din cuantumul sumelor achitate de către societate – nici n-are importanță cum se numește, în speța asta se numește Frizeria 3+3 – în vederea cumpărării spațiului cu altă destinație, situat în municipiul Cluj-Napoca; acum, în Comisia de buget-finanțe am discutat speța asta și formularea nău nu mi se pare corectă, câtă vreme, în fapt, este următoarea situație: ai vândut un bun, pe Legea 550, unui terț; pe căi legale, cineva denunță contractul, câștigă și devine lovită de nulitate absolută vânzarea în sine, deci contractul de vânzare-cumpărare e lovit de nulitate; în momentul ăsta, chiar dacă noi, la momentul în care am încasat banii de la cumpărător, pe un bun care nu ne aparținea, că am vândut ceva ce nu ne aparținea sau care a fost revendicat, dacă a fost câștigat proces pe revendicare, noi am luat 100% banii; chiar dacă 15% am dat la bugetul statului, 85% a rămas la noi; vi se pare corectă informarea, care spune că noi trebuie să dăm numai 85% terțului în cauză?... Nu, nu, noi am primit 100% și noi trebuie să ne întoarcem să ne recuperăm banii pentru vânzarea pe care noi am făcut-o, fără ca bunul să ne aparțină; deci, de ce punem noi terțul în relația cu bugetul statului, când el n-a avut nicio relație cu bugetul statului, a avut doar cu noi, care i-am vândut un spațiu și am luat toți banii de la el, și după aia i-am distribuit, n-ar fi normal ca noi...”

DI. primar – „vine Curtea de Conturi și ne va zice: băieți, voi ați plătit mai mult decât ați primit”.

D-na cons. Anastase – „nu, nu, dar eu zic să ne recuperăm banii de la bugetul statului”.

DI. primar – „eu știu cum judecă Curtea de Conturi; Curtea de Conturi mă analizează pe mine și spune, domnule, la bugetul municipiului ai prejudiciat cu 15%, pentru că ai plătit mai mult cu 15% decât ai primit”.

D-na cons. Anastase — „păi, dacă ai făcut demersurile să recuperezi banii de la bugetul statului, n-ai prejudiciat nimic; dar nu vi se pare normal să ne recuperăm noi și 15% ăla?”

DL. primar — „ăia să recupereze de la bugetul de stat, să-și recupereze cel în cauză; eu, atâta mi-a dat, atâta dau înapoi”.

D-na cons. Anastase — „ce treabă a avut entitatea aia cu bugetul statului? Eu am fost vânzătorul, eu i-am încasat toți banii...”

Președintele de ședință — „am discutat această spetă și în Comisia juridică și, din câte am înțeles, dacă am înțeles bine, noi am încasat toți banii, 100%, și, din acei bani, 15% am lăsat la bugetul statului; deci, noi am încasat întreaga sumă, nu numai 85%; ... s-a dus, de la noi, s-a dus acolo... (se suprapun vocile)... s-a făcut către bugetul local”.

DL. primar — nu vorbește la microfon.

Președintele de ședință — „dar acolo mai sunt și alte probleme, că ne cer dobânzi, ne cer indexarea cu rata inflației, sunt și alte chestiuni care trebuie discutate, nu numai chestiunea de 85% și 15%”.

DL. primar — nu vorbește la microfon.

DL. cons. Turdean — „noi am promovat această informare din partea Comisiei de 550, tocmai pentru a genera această dezbatere; eu sper ca acest caz să fie singular, să nu mai fie situații; aici s-a întâmplat, nu e vorba doar de această frizerie, e vorba de foarte multe apartamente în aceeași clădire, vândute pe 112; situația este similară, cu toate; s-au declarat nule absolut toate contractele; acum, persoana care a achiziționat acest spațiu, reprezentantul societății comerciale, ne solicită restituirea prețului, actualizat cu inflație, prețului plătit la acea dată, actualizat cu inflație, plus foarte multe alte îmbunătățiri, grad de neutilizare, în fine, sunt foarte multe; noi am dorit să discutăm această spetă în consiliu, să luăm o decizie, și aici chiar aș solicita un vot, un fel de practică pe care s-o generăm în această spetă sau în spețe similare, pentru că, e adevărat, persoana a plătit tot prețul; nu discutăm numai de 85%, 15% plecând la buget, atenție, discutăm și de un T.V.A. plătit, care și ăla a mers la buget; deci, discutăm de o sumă mult mai mare; propunerea pe care, în Comisia juridică, noi am analizat-o și pe care vrem s-o înaintăm consiliului, ca vot de principiu — sigur, că în baza acestui vot de principiu va fi înaintat un nou proiect de hotărâre, care să asume acest vot — ar fi de restituire a prețului integral plătit, actualizat cu inflația, mai puțin toate celelalte pretenții, care nu sunt certe, în ce ne privește; dar aici e cert: am încasat un preț, îl restituim, actualizat cu indicele... sau, mă rog, potrivit legii, urmând ca, ulterior, consiliul să aibă posibilitatea de a solicita, în baza acelorăși sentințe pe care le-am primit și noi, restituirea sau, respectiv, compensarea T.V.A.-ului și suma de 15%, virată mai departe; cred că asta ar fi una dintre variantele posibile, asupra căreia putem conveni; altfel, oricum suntem într-o ipoteză de executare

voluntară a acestei cereri, altfel riscăm, în opinia mea, un litigiu, și urmează ca instanța, după un anumit interval de timp, să tranșeze cum e mai corect, dar în ceea ce privește prețul și prețul actualizat, cred că lucrurile sunt clare; aici putem opera, ca să nu riscăm alte cheltuieli suplimentare, de judecată și așa mai departe”.

Dl. primar – „să mă lăsați să fac o analiză și bugetară, ce impact are pentru noi treaba aceasta, ca bani, că ăia trebuie plătiți de la noi; vreau să văd impactul bugetar, că voi îmi dați să plătesc toate casele înapoi, dar banii n-o mers la primărie; până îmi recuperez eu de la guvern banii, eu rămân cu golul de ordonator de credite, și-mi cereți bani pentru celelalte lucruri; deci, v-aș ruga să...; juridic, aveți dreptate; trebuie să recunosc că, juridic, așa este analiza corectă, dar vreau să văd ce înseamnă și analiza pe buget, dacă vin ceilalți, cu toți ăștia care au onorat contractele și-mi cer...”.

Dl. cons. Turdean – „din fericire, sper, nu mai sunt; adică, sper nici să nu mai fie”.

Dl. primar – „dar mai sunt nu pe Legea 550, pe ăstealalte, pe Legea 112 sau pe care dintre ele? Deci... eu, de principiu, ascultându-vă, trebuie să recunosc că aveți dreptate; pe fond, juridic, așa este; ăla ne-a plătit nouă, nouă ni se adresează, noi trebuie, în regres, să ne întoarcem împotriva la cel care...; bun, unde mă întorc? La Ministerul Finanțelor? Dau în judecată Ministerul Finanțelor, să-mi dea banii”.

D-na cons. Anastase – „juridic, domnule primar, totul se întoarce la starea anterioară vînzării”.

Dl. primar – „așa este, dar eu de unde îmi recuperez banii ăia care au mers la bugetul de stat, ăia 15%?”.

D-na cons. Anastase – „păi, unde i-ați dat, de acolo îi recuperați”.

Dl. primar – „trebuie să dau în judecată Ministerul Finanțelor...” (se suprapun vocile).

D-na cons. Anastase – „nu este vorba despre asta; în mod sigur se poate institui o procedură similară procedurii prin care cel care a plătit banul, că, până la urmă, noi păzim bugetul local, domnule primar, dar și oamenii ăia au dreptate, și ei au dat banii ăia și trebuie să și-i recupereze de undeva”.

Dl. primar – „eu mă gândeam că-i returnează Ministerul Finanțelor și lui cota lui de 15% în cont, cum îi returnăm și noi partea de 85%; eu așa mă gândesc; dacă-i un stat democratic, partea care-am primit-o, i-o returnez – 85%”.

D-na cons. Anastase – „beneficiarul sau cel care-i în spatele fondului, respectiv a bugetului, n-a avut nicio relație contractuală cu el; singurul care-am avut relație contractuală am fost noi; în sensul ăsta cred că mă aliniam, și ca mesaj nu vreau 85%, adică orice escaladare se naște, în momentul în care îi spui omului că nu-i dai întreaga sumă pe care el a plătit-o; ca să poți vorbi, fără alte costuri, despre o sumă restituită, în mod normal, trebuie să te poziționezi corect față de partener”.

Președintele de ședință – „în Comisia juridică am discutat și următoarea chestiune, și cred că, în locul unui vot de principiu, ar trebui să mandatăm executivul ca să negocieze cu societatea respectivă, pentru că, prin executor, ne-au cerut nu numai suma, ci au cerut și dobândă și rata inflației”.

Dl. primar – „dar aici ce spunea domnul Turdean e corect, eu, domnule, îți dau înapoi prețul pe care l-ai plătit, plus rata inflației – atât, alte despăgubiri, du-te și te judecă cu noi și obține prin instanță; deci, aici putem să dăm un vot de principiu, pe asemenea lucru, care mi se pare corect”.

Președintele de ședință – „atunci nu mai avem ce negocia cu ei”.

Dl. primar – „păi, ce să negociez cu ei? Stau afară, negociez cu executor judecătoresc, dar ce-s eu aici?”.

Dl. cons. Turdean – „e vorba de o cerere, pe care ne-au adresat-o în baza unei sentințe irevocabile; noi am dorit să punem în executare această sentință, să nu fim culpabili de a nu pune în executare o sentință irevocabilă; am făcut acest demers de informare; în măsura în care considerați că e nevoie de o discuție particulară pe acest caz cu reprezentanții societății, comisia poate să facă această discuție – comisia; să vedem, la nivelul solicitării lor în scris, cât, având termenii pe care noi îi putem asuma aici, adică preții, parte din preț, pentru că sunt spețe, într-adevăr, și aici probabil că vor avea reprezentare sau, mă rog, asistentă juridică, sunt situații în care, cum spunea domnul primar, s-au îndreptat împotriva tuturor beneficiarilor, ca și componentă a prețului; deci, au mers și spre buget, și către T.V.A.”.

Dl. cons. Moisin – „poate facem corespondență și cu Ministerul de Finanțe, pentru a le cunoaște poziția, având în vedere că, în speță, chiar doamna reclamantă – societatea respectivă, prin administratorii ei – notifică și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, prin Direcția Generală a Finanțelor Publice; deci, înainte să ne aruncăm, să dăm 100% din preț, poate Ministerul Finanțelor recunoaște și el această situație și este dispus, amiabil, să returneze 15%; deci, să nu ne impacientăm chiar atât de tare, să purtăm corespondență și cu Direcția de Finanțe”.

D-na cons. Anastase – „pentru T.V.A. a cerut”.

Dl. cons. Tarcea – „având în vedere că, la începutul ședinței, s-a afirmat în sală că noi trebuie să ne bazăm pe lege, nu pe cutume, cred că ar trebui să punem în aplicare sentința, care este definitivă și irevocabilă”.

Președintele de ședință – „sentința se referă numai la contractul...; sentința a spus că contractul este nul...” (... se termină banda).

Președintele de ședință – „... alt litigiu; acum, am primit o adresă, printr-un executor judecătoresc; sentința se referă numai la contractul a devenit nul”.

DL. cons. Turdean – are următoarea propunere: asumarea unui mandat, către „Comisia 550, ca să poarte o discuție cu solicitanții din speță și să vedem care este poziția lor, raportat cel puțin la structura de preț pe care o pretind”.

Președintele de ședință – „și cu Direcția de Finanțe să aveți o discuție în acest sens, ce a propus domnul Moisin”.

DL. cons. Turdean – „da”.

Se supune la vot propunerea domnului consilier Turdean și se obține unanimitate.

43. a. *Proiect de hotărâre privind aprobarea Statului de funcții și a Organigramei Centrului Bugetar de Administrare Creșe pentru anul școlar 2013-2014.*

Comisia II – aviz favorabil.

Comisia IV – aviz favorabil.

Se supune la vot proiectul și se obține unanimitate.

43. b. *Proiect de hotărâre privind avizarea denumirii Aeroportului Cluj-Napoca în Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj.*

Comisia II – „majoritar, dăm aviz favorabil, dar solicităm corectarea proiectului de hotărâre de consiliu local, pentru că, la art. I, se vorbește depre *Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj*, iar în adresa Consiliului Județean de ieri, din 9 octombrie, se vorbește despre *Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj-Napoca*; deci, sintagma corectă, conform solicitării Consiliului Județean Cluj, este *Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj-Napoca*”.

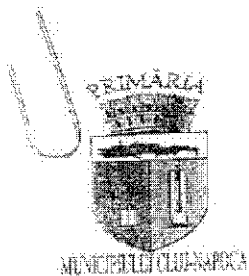
Președintele de ședință – „deci, este un amendament în acest sens”.

DL. cons. Florian – nu vorbește la microfon.

DL. cons. Moisin – „domnul Florian, vă rog frumos să citiți adresa de la domnul Uioresanu, 330.034/3/9 octombrie 2013, de ieri, prin care scrie, în primul paragraf: *urmare adresei dumneavoastră nr. ... înregistrată la Consiliul Județean Cluj sub nr. ... prin care ne solicitați informații privind schimbarea denumirii Aeroportului Cluj-Napoca în Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj-Napoca*, vă comunicăm următoarele, mă rog, mai multe”.

Președintele de ședință – îi solicită domnului consilier Florian să vorbească la microfon.

DL. cons. Florian – „vă solicităm avizul, în temeiul prevederilor art. 2 lit. c din Ordonanța Guvernului nr. 63 din 2002 privind atribuirea sau schimbarea denumirii, cu modificările și completările ulterioare, în vederea promovării, în prima ședință a Consiliului Județean Cluj, a proiectului de hotărâre pentru schimbarea denumirii Aeroportului Cluj-Napoca în Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj”.

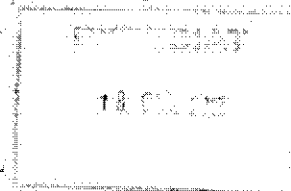


ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

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

Serviciul Administrare spații, terenuri
NR. 333819/451/11.10.2013

Spre știință:
Biroul Executorului Judecătoresc
Mureșan Paul Florin
Str. Pavel Roșca nr. 4, ap. 21
Cluj-Napoca



Către,

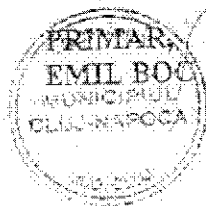
Societatea FRIZERIA 3+3 SRL
prin
Cabinet Avocat Kezoesa Mihaela
Calea Dorobanților nr. 21, ap. 14
Cluj-Napoca

Față de notificarea înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 221108/3 din data de 08.07.2013,

Deliberativul local întrunit în ședință în data de 10.10.2013 a mandatat Comisia de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002 în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 774/2010 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar nr. 5245/211/2009.

Astfel, vă invităm să participați la ședința Comisiei din data de 22.10.2013, ora 11.

Vă mulțumim,



DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
DOENA BOCA

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 318827/451/01.10.2013

42/10.10.2013

INFORMARE

privind notificarea S.C. Frizeria 3+3 SRL de achitare a sumei de 482.579 lei.

e mandata ca poartă de la MT la negocierile + M.I. la D.E.

Prin Hotărârea nr. 142/2005 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat vânzarea către S.C. Frizeria 3+3 SRL a spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, cu suprafața utilă de 53,93 mp., suprafața desfășurată de 109,49 mp., iar teren cotă indiviză 42 mp., la prețul de 2.874.000.000 ROL, la care se adaugă TVA, în baza Raportului de evaluare și al procesului verbal de negociere directă, imobil ce a făcut obiectul Contractului de asociere nr. 136/02.08.2000, modificat prin Actul adițional nr. 1/2000.

pt. a solicitata de la MT cota de 13% + TVA

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de vânzător, la data de 11.04.2005, în baza HCL nr. 142/2005 și a Legii nr. 550/2002, a încheiat cu S.C. Frizeria 3+3 SRL, în calitate de cumpărătoare, Contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, compus din 1 cameră frizerie cu suprafața utilă de 34,55 mp. și 2 camere magazii cu o suprafață utilă de 19,38 mp., înscris în C.F. nr. 4397 Cluj, cu nr. topo 377/2/1/V, și terenul aferent proprietății în cota indiviză în suprafața totală de 42,9 mp., compus din St1=30 mp. care corespunde cotei indivize de 3,66% din suprafața de teren construită înscrisă în C.F. 4397, respectiv St2=12 mp care corespunde cotei indivize de 3,66/100 din suprafața de teren a curții.

La data de 27.11.2006 contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat la Biroul Notarului Public Koresog Andrea Beata.

Prin Sentința Civilă nr. 774/2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă în dosar nr. 5245/211/2009 a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta Konczwald Marieta Iudit și s-a constatat nulitatea absolută a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/2005 încheiat de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca cu părata S.C. Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, având nr. topo 377/1/V, înscris în CF colectivă 122893 și CF individuală nr. 122894 Cluj-Napoca.

Sentința Civilă nr. 774/2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă a rămas definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 274/A/22.09.2011 a Curții de Apel Cluj Secția, Decizia Civilă nr. 1231/07.03.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție Secția I Civilă.

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 221108/08.07.2013 S.C. Frizeria 3+3 SRL comunică prin intermediul Biroul Executorului Judecătoresc Mureșan Paul Florin Notificarea privind achitarea în termen de 30 de zile de la primirea acesteia a sumei de 482.579 lei, compusă din:

- Suma de 409.717,44 lei reprezentând prețul de vânzare al spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, respectiv suma de 287.400 lei exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data notificării.

- Suma de 10.296 lei, reprezentând cuantumul dobânzii anuale de 10%/an conform art. 5 lit. b din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005, respectiv suma de 7.222,23 lei exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data notificării.

- Suma de 6.872,56 lei reprezentând cheltuieli ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2375/27.11.2006 de Biroul Notarului Public Korcsog Andrea Benta.

- Suma de 1.600 lei reprezentând cheltuieli de judecată suportate în dosar nr. 5245/211/2009.

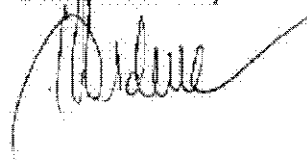
- Suma 54.093 lei reprezentând contravaloarea investițiilor efectuate de S.C. Frizeria 3+3 SRL la spațiul comercial situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, ap. 5, valoare ce urmează a fi actualizată la data plății.

Prin Nota internă nr. 241129/413/05.08.2013 Serviciul Rate, Chirii, Tarife și Prețuri din cadrul Direcției Economice ne comunică sumele achitate efectiv de către SC FRIZERIA 3 + 3 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 34 din 11.04.2005, sunt în cuantum de 290.687,04 lei (RON), din care:

- 87.400 lei reprezentând avans de 25% din prețul total, achitat în data de 11.09.2006;
- 7.222,23 lei reprezentând rata lunară scadentă la 25.09.2006, achitată cu OP nr. 1 din 14.09.2006, respectiv 5.555,56 lei - rata din valoarea spațiului și 1.666,67 lei - rata dobânzii;
- 196.064,81 lei reprezentând diferența de achitat în vederea achitării integrale a sumelor generate de contractul nr. 34/2005, respectiv suma de 194.444,44 lei reprezentând diferența din prețul de vânzare al spațiului și 1.620,37 lei reprezentând dobanda de 10%/an, calculată până la data achitării diferenței din prețul de vânzare (conform dispozițiilor lit. c), Art. 5 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005).

De asemenea Serviciul Rate Chirii Tarife și Prețuri, mai precizează că, ținând cont de prevederile art. 15 din Legea nr. 550/2002, în baza documentelor pe care le deține până la acest moment apreciază că în situația în care Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca ar dispune, Municipiul Cluj-Napoca ar fi în măsură să restituie de la bugetul local, 85% din cuantumul sumelor achitate de către SC FRIZERIA 3 + 3 SRL, în vederea cumpărării spațiului cu altă destinație situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, respectiv suma de 247.083,98 lei(RON) reprezentând 85% din cei 290.687,04 lei(RON) achitați efectiv de către societate.

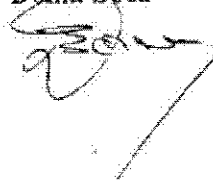
**DIRECTOR,
IULIA ARDEUS**



**SEF SERVICIU,
RALUZA FERIZAN**



**Intocmit,
Doina Boca**



Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "15/2" and "15/2".



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ

Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59.60.30, interior 4140; Fax: +40-(0)264-591.505
SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE ȘI PREȚURI

Nr. 241129/413/05.08.2013

Către,
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Urmare a Notei interne nr.241129/451/23.07.2013, vă comunicăm punctul nostru de vedere cu privire la Notificarea societății FRIZERIA 3 + 3 SRL efectuată prin Biroul Executorului Judecătoresc Mureșan Paul Florin, astfel:

- Suma de **409.717,44 lei**, care solicitanta susține că ar reprezenta "prețul de vânzare al spațiului comercial", **nu figurează în evidența noastră ca fiind achitată de către aceasta**, astfel încât să poată fi restituită, SC FRIZERIA 3 + 3 SRL achitând suma de **287.400 lei (RON)** cu titlu de **preț de vânzare imobil**.
- Suma de **10.296 lei**, care solicitanta susține că ar reprezenta "cuantumul dobânzii anuale de 10%", **nu figurează în evidența noastră ca fiind achitată de către SC FRIZERIA 3 + 3 SRL**, aceasta achitând suma de **3.287,04 lei**, cu titlu de **dobanda** de 10%/an, calculată până la data achitării integrale a contravalorii spațiului. Precizăm că din evidența noastră dar și din actele depuse la dosar, chiar de către solicitantă, nu rezultă că ar fi achitat nici măcar suma de 7.222,23 lei cu titlu de "dobadă", întrucât prin OP. nr. 1 din 14.09.2006, în valoare de 7.222,23 lei, aceasta a achitat "**rata spațiu**", respectiv contravaloarea Facturii nr. 8962575/12.09.2006 care conținea suma de 5.556,56 lei- reprezentând rata, din prețul de vânzare (valoare care a fost cuprinsă în suma de 287.400 lei precizată anterior ca fiind contravaloarea spațiului)- și suma de 1.666,67 lei, reprezentând "dobânda" scadentă la data de 25.09.2006, achitată în conformitate cu prevederile "Graficului de eșalonare a ratelor" din Anexa 1 la contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/11.04.2005.
- Apreciem că Notificarea Biroului Executorului Judecătoresc Mureșan Paul Florin cu nr. 221116/3/08.07.2013 nu conține baza legală privind restituirea sumelor **actualizate cu inflația**, dat fiind faptul că, în cazul anulării unui contract, Instituția noastră este legal obligată doar la restituirea sumelor achitate în baza acestuia.
- Referitor la solicitarea restituirii unor sume reprezentând eventuale contravalori ale unor ipotetice investiții, apreciem că din înscrisurile anexate nu rezultă că SC FRIZERIA 3 + 3 SRL ar fi **achitat** efectiv suma de **54.093 lei** cu titlu de "contravaloare investiții", după cum susține aceasta, întrucât o copie a unui "**Deviz ofertă**" al obiectivului BP40400" (care nu

35/38 1

conține nici măcar o data calendaristică la care ar fi fost întocmită), cu autoritatea contractantă "Eva Marosan", nu constituie un document doveditor a unei plăți efective a contravalorii unor lucrări, respectiv nu constituie un document legal de plată, ci doar o eventuală Ofertă transmisă către o persoană fizică.

Mai mult decât atât, chiar și în situația în care SC FRIZERIA 3 + 3 SRL ar fi efectuat respectivele cheltuieli, beneficiara eventualelor investiții ar fi fost tot SC FRIZERIA 3 + 3 SRL, până la punerea în posesie a noului proprietar al imobilului, iar după respectivul moment, beneficiarul ar deveni reclamantul "Konezawald Marieta Judit", prin urmare contravaloarea așa ziselor investiții nu ar cădea în sarcina Instituției noastre, nefiind beneficiara lor;

Sumele achitate efectiv de către SC FRIZERIA 3 + 3 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 34 din 11.04.2005, sunt în cuantum de 290.687,04 lei (RON), din care:

- 87.400 lei reprezentând avans de 25% din prețul total, achitat în data de 11.09.2006;
- 7.222,23 lei reprezentând rata lunară scadentă la 25.09.2006, achitată cu OP. nr. 1 din 14.09.2006, respectiv 5.555,56 lei - rata din valoarea spațiului și 1.666,67 lei - rata dobânzii;
- 196.064,81 lei reprezentând diferența de achitat în vederea achitării integrale a sumelor generate de contractul nr. 34/2005, respectiv suma de 194.444,44 lei reprezentând diferența din prețul de vânzare al spațiului și 1.620,37 lei reprezentând dobanda de 10%/an, calculată până la data achitării diferenței din prețul de vânzare (conform dispozițiilor lit. c), Art. 5 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/2005).

Având în vedere cele precizate anterior, ținând cont și de prevederile art. 15 din Legea 550/2002¹, în baza documentelor pe care le deținem până la acest moment apreciem că în situația în care Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca ar dispune, Municipiul Cluj-Napoca ar fi în măsură să restituie de la bugetul local, 85% din cuantumul sumelor achitate de către SC FRIZERIA 3+ 3 SRL, în vederea cumpărării spațiului cu altă destinație situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, respectiv suma de 247.083,98 lei (RON) reprezentând 85% din cei 290.687,04 lei (RON) achitați efectiv de către solicitantă.

Anexăm prezentei, Graficul de eșalonare a ratelor, prevăzut în Anexa 1 la contractul nr. 34/2005.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPLA MOIGRĂDAN

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA TODORUȚ

¹ Art. 15, Legea 550/2002: "Sumele obținute din vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări de servicii în condițiile prezentei legi se fac venit la bugetul de stat în cota de 15%, diferența fiind virată la bugetele locale respective, într-un cont special, și va fi utilizată pentru realizarea unor proiecte de interes public, aprobate de Consiliile județene sau de Consiliile locale vânzătoare".

...LUJ
...LOCAL AL MUNICIPIULUI
APOCA

Anexa nr. 1
La contractul de vânzare-cumpărare
nr. 34/11.04.2005
Cumpărător:
SC FRIZERIA 3+3 SRL

Diferență de plată 200.000

05.09.2013
12

GRAFIC DE EȘALONARE A RATELOR

Nr. crt	Data scadenței	Rata lunară	Rata dobândă	TVA	Total de plată
0	1	2	3	4	5
1	25.09.2006	5.555,56	1.666,67	1.055,56	8.277,79
2	25.10.2006	5.555,56	1.620,37	1.055,56	8.231,49
3	25.11.2006	5.555,56	1.574,07	1.055,56	8.185,19
4	25.12.2006	5.555,56	1.527,78	1.055,56	8.138,90
5	25.01.2007	5.555,56	1.481,48	1.055,56	8.092,60
6	25.02.2007	5.555,56	1.435,19	1.055,56	8.046,31
7	25.03.2007	5.555,56	1.388,89	1.055,56	8.000,01
8	25.04.2007	5.555,56	1.342,59	1.055,56	7.953,71
9	25.05.2007	5.555,56	1.296,30	1.055,56	7.907,42
10	25.06.2007	5.555,56	1.250,00	1.055,56	7.861,12
11	25.07.2007	5.555,56	1.203,70	1.055,56	7.814,82
12	25.08.2007	5.555,56	1.157,41	1.055,56	7.768,53
13	25.09.2007	5.555,56	1.111,11	1.055,56	7.722,23
14	25.10.2007	5.555,56	1.064,81	1.055,56	7.675,93
15	25.11.2007	5.555,56	1.018,52	1.055,56	7.629,64
16	25.12.2007	5.555,56	972,22	1.055,56	7.583,34
17	25.01.2008	5.555,56	925,93	1.055,56	7.537,05
18	25.02.2008	5.555,56	879,63	1.055,56	7.490,75
19	25.03.2008	5.555,56	833,33	1.055,56	7.444,45
20	25.04.2008	5.555,56	787,04	1.055,56	7.398,16
21	25.05.2008	5.555,56	740,74	1.055,56	7.351,86
22	25.06.2008	5.555,56	694,44	1.055,56	7.305,56
23	25.07.2008	5.555,56	648,15	1.055,56	7.259,27
24	25.08.2008	5.555,56	601,85	1.055,56	7.212,97
25	25.09.2008	5.555,56	555,55	1.055,56	7.166,67
26	25.10.2008	5.555,56	509,26	1.055,56	7.120,38
27	25.11.2008	5.555,56	462,96	1.055,56	7.074,08
28	25.12.2008	5.555,56	416,67	1.055,56	7.027,79
29	25.01.2009	5.555,56	370,37	1.055,56	6.981,49
30	25.02.2009	5.555,56	324,07	1.055,56	6.935,19
31	25.03.2009	5.555,56	277,78	1.055,56	6.888,90
32	25.04.2009	5.555,56	231,48	1.055,56	6.842,60
33	25.05.2009	5.555,56	185,18	1.055,56	6.796,30
34	25.06.2009	5.555,56	138,89	1.055,56	6.750,01
35	25.07.2009	5.555,56	92,59	1.055,56	6.703,71
36	25.08.2009	5.555,40	46,30	1.055,53	6.657,23
TOTAL		200.000	30.833	38.000	268.833

VÂNZĂTOR

PRIMAR
EMIL BOC

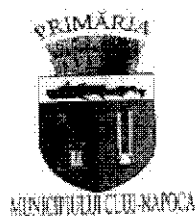
DIRECTOR ECONOMIC
ec. Olimpia Moigrădan

SEF SERVICIU
ec. Mihaela Todoruț

CUMPĂRĂTOR

SC FRIZERIA 3+3 SRL





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

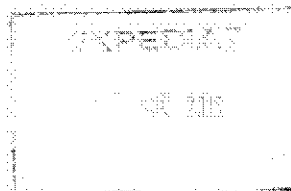
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30 interior 4516; Fax: +40-(0)264-59 93 29

Serviciul Administrare spații, terenuri
NR. 221108, 221116/451/23.07.2013

Spre știință:
Biroul Executorului Judecătoresc
Mureșan Paul Florin
Str. Pavel Roșca nr. 4, ap. 21
Cluj-Napoca

Către,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL
prin
Cabinet Avocat Kozocsa Mihaela
Calea Dorobanților nr. 21, ap. 14
Cluj-Napoca



Stimate domn,

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentate prin primar Emil Boc, față de notificarea transmisă prin intermediul executorului judecătoresc Mureșan Paul Florin (dosar ex. 152/2013) cu privire la achitarea sumei de 482.579 lei, vă facem cunoscut faptul că, aceasta va fi supusă analizei Comisiei de aplicare a prevederilor Legii nr. 550/2002, urmând să vă comunicăm rezoluția acesteia.

Vă mulțumim,

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

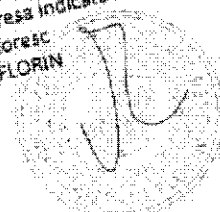
ÎNTOCMIT,
DOINA BOCA



Camera Executivă
BIROUL EXECUTORULUI
MUREȘAN PAUL FLORIN

Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca nr. 4, sc.1, ap. 21, jud. Cluj, tel/fax: 0264-596886, mobil: 0723-808.658
mail: executormuresanpaul@yahoo.com
C.F. 30188516

ROMANIA
Biroul Executorului Judecătoresc din Cluj-Napoca
Dosar nr. 152
03.07.2013 / 2013
Prezenta NOTIFICARE a fost comunicată prin
intermediul nostru la adresa indicată
Executor judecătoresc
MUREȘAN PAUL FLORIN



COMUNICARE

Data: 05.07.2013

Noi, Muresan Paul Florin, executor judecătoresc în circumscripția Judecătoriei Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca nr. 4, ap. 21, județul Cluj, în baza art. 7 din Legea nr. 188/2000, va remitem prezenta NOTIFICARE:

Catre,

CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA, cu sediul în CLUJ NAPOCA, STR. MOTILOR, NR. 1-3, JUD. CLUJ

S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L., cu sediul în CLUJ NAPOCA, P-TA UNIRII, NR. 13, JUD. CLUJ, va remitem prezenta Notificare, conform celor anexate.

Cluj-Napoca
05.07.2013

~~Cluj-Napoca~~
+ Doamna Doamna
Cont. de vouchere - cupdoon
de drum
S.C. Frizeria 3+3 S.R.L.
P-TA UNIRII
Comuna DO
[Signature]



BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
MUREȘAN PAUL FLORIN

Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca nr. 4, sc.1, ap. 21, jud. Cluj, tel/fax: 0264-596886, mobil: 0723-808.658
mail: executormuresanpaul@yahoo.com
C.F. 30128616

ROMANIA
Bireul Executorului Judecătoresc din Cluj-Napoca
Dosar nr. 52/05.07.2013
La 05.07.2013
Prezenta NOTIFICARE a fost comunicată prin
intermediul nostru la adresa indicată
Executor Judecătoresc
MUREȘAN PAUL FLORIN

Data: 05.07.2013

COMUNICARE

Noi, Muresan Paul Florin, executor judecătoresc în circumscripția Judecătoriei Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca nr. 4, ap. 21, județul Cluj, în baza art. 7 din Legea nr. 188/2000, va remitem prezenta NOTIFICARE:

Catre,

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, cu sediul în CLUJ NAPOCA, STR. MOTILOR, NR. 1-3, JUD. CLUJ

S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L., cu sediul în CLUJ NAPOCA, P-TA UNIRII, NR. 13, JUD. CLUJ, va remitem prezenta Notificare, conform celor anexate.

Cluj-Napoca
05.07.2013

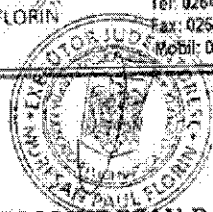
~~Cluj-Napoca~~
Dorina Proca
C. vârf. angajare clauze
A. Presus întreaga
documentație + contactele
la bir. Judecătoria
com. de SO
[Signature]

ROMANIA
Biroul Executorului Judecătoresc din Cluj-Napoca
Dosar nr. 152 / 12013
La 03.04.2013

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMANIA
BAROUL CLUJ

e-mail: mihaela.kozocsa@gmail.com
CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA

Prezenta NOTIFICARE a fost comunicată prin
Intermediul nostru la adresa indicată: 400117, CLUJ-NAPOCA
Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14
Executor Judecătoresc: Tel: 0264/431218 (9)
MUREȘAN PAUL FLORIN Fax: 0264/594.868
Mobil: 0745.363.008



Către,

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC MUREȘAN PAUL FLORIN

Subscrisa **Societatea FRIZERIA 3+3 SRL**, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiului Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, Sucursala Cluj,

reprezentată și având sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la **Cabinet Avocat "KOZOCSA MIHAELA"**, cu sediul profesional în 400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14, jud. Cluj, prin avocat Kozocsa Mihaela, din Baroul Cluj, cu delegație avocațială anexată, rugăm a remite prezenta,

NOTIFICARE

Notificațiilor:

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Direcția Economică

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj

2. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Comisia de Aplicare a Legii nr. 550/2002

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj

3. STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin D.G.F.P. a Județului Cluj cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj

Anexăm prezentei: - copii pentru comunicare, împuternicire avocațială.

Cu stimă,
Societatea FRIZERIA 3+3 SRL
prin av. Kozocsa Mihaela



35/11/13

Către,

1. MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

Direcția patrimoniu municipal și evidența proprietății

Direcția Economică

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

2. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

Comisia de Aplicare a Legii nr. 550/2002

cu sediul în mun. Cluj Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj

3. STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin D.G.F.P. a Județului Cluj cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj

Subscrisa Societate **FRIZERIA 3+3 SRL**, având sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ța Unirii, nr. 13, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/290/2000, CUI 12800996, având cont bancar IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, București.

Reprezentată și având sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet Avocat "**KOZOCSA MIHAELA**", cu sediul profesional în 400117 Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 21, ap. 14, jud. Cluj, prin avocat Kozocsa Mihaela, din Baroul Cluj, cu delegație avocațială anexată,

Având în vedere următoarele:

1. Prin HCL Cluj Napoca nr. 142/14.03.2005 s-a aprobat vânzarea către **FRIZERIA 3+3 SRL**, a spațiului situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13, cu suprafața utilă de 53,93 mp, suprafața desfășurată 109,49 mp iar teren cotă indiviză 42 mp pentru prețul de 2.874.000.000 lei (Lei vechi) la care se adaugă TVA, în baza raportului de evaluare și al procesului verbal de negociere directă, imobil ce a făcut obiectul Contractului de asociere nr. 136/02.08.2000 modificat prin Actul adițional nr. 1/23.11.2000.

2. La data de 11.04.2005 în baza HCL Cluj Napoca nr. 142/14.03.2005 și a Legii nr. 550/2002, între Consiliul Local al mun. Cluj Napoca în calitate de vânzător și SC **FRIZERIA 3+3 SRL** în calitate de cumpărător s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005, având ca obiect vânzarea cumpărarea în favoarea SC **FRIZERIA 3+3 SRL**, a întregului drept de proprietate asupra apartamentului nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 122894 Cluj, A+1, cu nr. top. 377/2/1/V, compus din 1 birou depozit, 2 magazine, cu suprafața utilă de 55,32 mp, cu părțile indivize comune aferente în cota de 3,66/100 a parte din CF nr. 122893 și din imobilul teren - curte în suprafața de 321 mp, situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 4397 Cluj Napoca, A+3, cu nr. top. 377/2/2, proprietatea Statului Român în administrarea și folosința Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca, respectiv al Sfatului Popular al orașului Cluj de sub B 1, 2, 11 și 12 dobândit cu drept de naționalizare. Ulterior, la data de 27.11.2006 vânzarea cumpărarea fiind autenticată sub nr. 2375 de BNP Korcsog Andrea Beata.

116

3. Prin Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă în dos. nr. 5245/211/2009 a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta KONCZWALD MARIETA IUDIT și s-a constatat nulitatea absolută și a contractului de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca cu pârâta Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev cu nr. top. 377/1/V, înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj Napoca.

4. Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 a Tribunalului Cluj Secția civilă a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelurilor formulate prin Decizia civilă nr. 274/A/22.09.2011 a Curții de Apel Cluj Secția civilă și respingerea recursurilor formulate împotriva hotărârii instanței de apel prin Decizia civilă nr. 1231/07.03.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție Secția 1 Civilă.

În conformitate cu dispozițiile art. 1522 C.civ., vă remitem prezenta,

NOTIFICARE

Prin care vă **SOMĂM să ne achitați în termen de 30 zile de la data primirii prezentei notificări, suma de 482.579 Lei, compusă din:**

- suma de **409.717,44 lei** reprezentând prețul de vânzare al spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj respectiv suma de **287.400 lei** *exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data prezentei conform calculului anexat
- suma de **10.296 lei**, reprezentând cuantumul dobânzii anuale de 10%/an conform art. lit. b art. 5 din contractul de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005, respectiv suma de **7.222,23 lei** *exclusiv TVA actualizată cu rata inflației până la data prezentei conform calculului anexat,
- suma de **6.872,56 lei** reprezentând cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2375/27.11.2006 de BNP Korcsog Andrea Beata compusă din următoarele sume: 30 lei taxă extras CF autentic conform Chitanța nr. 2714159/20.11.2006 emisă de OCPI Cluj, suma de 3.457 Lei din care 2420 lei taxă notarială de timbru conform Chitanța seria CJWLQ nr. 5234590/27.11.2006 emisă de BNP Korcsog Andrea Beata și suma de 1037 lei taxa pentru servicii de publicitate imobiliară conform chitanța seria CJ WLG nr. 8714179/27.11.2006 emisă de OCPI Cluj, suma de 3.360,56 lei onorariu notarial, 5 lei timbru judiciar și 20 lei taxă notare interdicție de înstrăinare și grevare conform chitanța seria WLG nr. 8714181 emisă de OCPI Cluj
- suma de **1.600 lei** reprezentând cheltuieli de judecată suportate în dos nr. 5245/211/2009 constând din onorar avocat conform chitanța CHIT nr. 31/05.05.2009 emisă de Kozocsa Mihaela - Avocat stagiar și AKM 7/29.03.2011 emisă de Cabinet Avocat Kozocsa Mihaela.
- **54.093 Lei** reprezentând contravaloarea investițiilor efectuate de Societatea Frizeria 3+3 SRL la spațiu comercial situat în Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13 ap. 5 valoare ce urmează a fi actualizată la data plății conform centralizatorului financiar al obiectivelor întocmit de SC CANION IMPEX SRL.

35
46

Solicitam efectuarea plății sumelor mai sus amintite în contul bancar:
IBAN: RO78BUCU1021214390094RON, deschis la Alpha Bank, Sucursala Cluj
Beneficiar: FRIZERIA 3+3 SRL
CUI 12800996

Menționăm că cazul în care nu veți da curs solicitării noastre în termenul mai sus menționat, vom fi nevoiți să procedăm la realizarea drepturilor subscrisei prin intermediul instanțelor de judecată, ipoteză în care sumelor mai sus amintite, actualizate la zi, se vor adăuga daune interese pentru prejudiciul suferit de subscriso, penalități de întârziere, cheltuielile aferente prezentei notificări, precum și cheltuieli de judecată (taxă de timbru, timbru judiciar, onorar avocat, onorar expert etc).

În fapt, La data de 11.04.2005 în baza HCL Cluj Napoca nr. 142/14.03.2005 și a dispozițiilor Legii nr. 550/2002 între SC FRIZERIA 3+3 SRL în calitate de cumpărător și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca în calitate de mandatar al Statului Român, în calitate de vânzător s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 34, având ca obiect spațiul comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii - Libertății nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 122894 Cluj, A+1, cu nr. top. 377/2/1/V, compus din 1 birou depozit, 2 magazine, cu suprafața utilă de 55,32 mp, cu părțile indivize comune aferente în cota de 3,66/100 a parte din CF col. 122893 și din imobilul teren - curte în suprafața de 321 mp, situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, jud. Cluj înscris în CF nr. 4397 Cluj Napoca, A+3, cu nr. top. 377/2/2, proprietatea Statului Român în administrarea și folosința Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca, respectiv al Sfatului Popular al orașului Cluj de sub B 1, 2, 11 și 12 dobândit cu drept de naționalizare, imobil ce a făcut obiectul Contractului de asociere nr. 136/02.08.2000 modificat prin Actul adițional nr. 1/23.11.2000.

Prețul negociat de vânzare cumpărare a imobilului a fost de 2.874.000.000 Lei stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar conf. Dr. Ing. Vladimir Fosti și înregistrat la Primăria mun. Cluj Napoca sub nr. 12398/153/22.02.2005 și Proces verbal de negociere nr. 15397/453/03.03.2005.

În ceea ce privește modalitatea de plată s-a convenit plata unui avans de 25%, respectiv a sumei de 87.400 lei (exclusiv TVA), iar diferența în termen de 3 ani, la care se adaugă o dobândă anuală de 10%/an.

Prețul astfel stabilit a fost achitat integral de FRIZERIA 3+3 SRL, astfel cum rezultă din adeverința nr. 88218/413/24.11.2006 emisă de Direcția economică, Serv. Rate, chirii, prețuri taxe, inclusiv dobânda anuală conform Factura fiscală seria CJXHB nr. 8962575/12.09.2006 și OP nr. 1/14.09.2006, astfel încât la data de 27.11.2006 contractul de vânzare cumpărare a fost autentificat sub nr. 2375 de BNP Korcsög Andrea Beata, ocazie cu care toate taxele aferente notariale și cadastrale au fost suportate de subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL.

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca la data de 26.03.2009, reclamanta KÖNCZAWALD MARIETA JUDIT a solicitat în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, SC FRIZERIA 3+3 SRL, FATULOIU ELEONORA, ROMAN ADRIAN și CIUPEA LUCRETIA, să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare cumpărare încheiate de pârâtul Consiliul Local al

Municipiului Cluj Napoca cu pârâti de rd.3-6, respectiv contractul de vanzare cumparare nr.34/11.04.2005 încheiat de pârâta SC Frizeria 3+3 SRL cu privire la apartamentul nr.5 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/I/V în CF 4397 Cluj, CF col. 122893 și CF nr. 122894 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40859/20.07.2007 încheiat cu pârâta Falutoiu Eleonora cu privire la apartamentul nr.9 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/ 1 'IX în CF col. 122893 și CF 176171 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40729/31.08.2004 încheiat cu pârâtul Roman Adrian cu privire la apartamentul nr. 14 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/I/XIV în CF col. 122893 și CF 122894 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40114/27.09.2003 încheiat cu pârâta Ciupe Lucretia cu privire la apartamentul nr.25 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/ 1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj Napoca;

De asemenea, s-a solicitat să se dispună restabilirea situației anterioare prin radierea din Cf a înscrisurilor efectuate în baza contractelor de vânzare - cumparare nule și reînscrisura dreptului de proprietate asupra apartamentelor indicate mai sus în favoarea Statului Roman, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat, că este unica moștenitoare a foștilor proprietari tabulari ai imobilului situat în Cluj Napoca, Piața Unirii nr. 13 și în același timp și fost proprietar tabular al aceluiasi imobil. Imobilul indicat mai sus a fost înscris inițial în CF 4397 Cluj, nr.top.377/2 iar în anul 1955, în baza Decretului 92/1950 imobilul a fost preluat în mod abuziv de Statul Roman și trecut în administrarea Sfatului Popular al orașului Cluj. Ulterior preluării, a fost recompartimentat de către Statul Roman, fiind create 29 de apartamente individuale și 2 spații comerciale la parter, care au fost închiriate în favoarea unor terțe persoane. Ca urmare a apartamentării au fost deschise două noi cărți funciare, respectiv CF col. 122893 Cluj și CF ind. 122894 Cluj, imobilul construcție fiind transcris în aceste doua CF-uri, în CF 4397 Cluj rămânând înscris doar terenul aferent curții.

După intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, reclamanta a formulat notificarea 1044/26.10.2001, solicitând restituirea în natură a întregului imobil situat în Piața Unirii nr. 13. Primarul municipiului Cluj Napoca a refuzat să-i răspundă la notificare în termen legal, motiv pentru care în anul 2008 a fost nevoită să promoveze o acțiune civilă prin care a solicitat instanței să dispună restituirea în natură a imobilului. În timpul judecării acestei acțiuni, care face obiectul dosarului nr. 179/117/2008 aflat pe rolul Tribunalului Cluj Napoca, a aflat din actele depuse de Primarul Municipiului Cluj Napoca că din cele 29 de apartamente, 24 au fost înstrăinate în favoarea foștilor chiriași, doar 5 fiind în prezent încă închiriate, existând posibilitatea de restituire în natură. Din totalul de 24 apartamente înstrăinate, 4 contracte de vânzare-cumpărare, atacate prin această acțiune, care au fost încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, contrar prevederilor art.21 alin.5 din lege. Or, sancțiunea în cazul încheierii contractelor de vânzare cumpărare în timpul procedurii administrative sau juridice de soluționare a notificărilor formulate în baza Lg. 10/2,001 este nulitatea absolută.

Acțiunea civilă a reclamantei KONCZWALD MARIETA JUDIT a fost admisă prin Sentința civilă nr. 774/22.09.2010 pronunțată de Tribunalul Cluj Secția civilă în dos. nr. 5245/211/2009, instanța constatând nulitatea absolută și a contractului de vânzare cumpărare nr. 34/11.04.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca cu pârâta Frizeria 3+3 SRL având ca obiect

apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev cu nr.-top. 377/1/V, înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj Napoca.

Pentru a decide astfel, instanța a reținut în esență faptul că reclamanta în calitate de succesoare a proprietarilor tabulari, respectiv de nepoată a lui Nagy Cristina, căsătorită Krauzer, de succesoare a surorii sale Nagy Melinda și în nume propriu, a solicitat, în temeiul Legii nr. 10/2001 restituirea imobilelor litigioase, conform notificării nr. 044/26 Octombrie 2001, înregistrată la executorul judecătoresc Boloș Mihai

Conform Borderoului de expediere a actelor întocmit în data de 26 Octombrie 2001 de către acest executor, notificarea în discuție a fost trimisă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. 61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26 octombrie 2001.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovadă deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prev. la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul. Astfel, chiar dacă notificarea ar fi fost trimisă unei alte instituții, era considerată o notificare perfect valabilă, urmând ca ulterior să fie trimisă unității deținătoare.

Potrivit dispozițiilor art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, sub sancțiunea nulității absolute până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea, concesiunea, locația de gestiune, asocierea în participatiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chirieș, schimbarea destinației, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile - terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.

În speță, contractele a căror desfășurare o solicită reclamanta, au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii 10/2001, mai înainte de soluționarea notificării formulate în termen de reclamantă pentru restituirea în natură a întregului imobil preluat de către stat, deci inclusiv a apartamentelor în litigiu, astfel încât sunt lovite de nulitate absolută.

Hotărârea Tribunalului Cluj, a fost menținută și în căile de atac prin Decizia civilă nr. 274/A/2011 a Curții de Apel Cluj și Decizia nr. 1231/07.03.2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Urmare a desfășurării contractului de vânzare cumpărare nr. 34/2005, se impune restituirea prestațiilor executate de către subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL în temeiul principiului *restitutio in integrum* precum și plata de daune interese de către Municipiul Cluj Napoca, acesta din urmă în calitate de vânzător revenindu-i obligația de a răspunde pentru evicțiune. Municipiul Cluj Napoca este ținut a restitui pe lângă prețul de vânzare încasat actualizat la data plății și cheltuielile aferente vânzării precum și a despăgubi subscrisa societate cu echivalentul sporului de valoare adus spațiului precum și daunele interese convenite. Menționăm faptul că Municipiul Cluj Napoca prin Consiliul Local este în culpă, iar evicțiunea se datorează unei fapte personale ale acestuia din urmă, având în vedere că a scos la vânzare un imobil pentru care se formulase în prealabil notificare în temeiul dispozițiilor Legii nr. 10/2001 de către persoana îndreptățită. În dosarul nr. 5245/211/2009 făcându-se dovada că notificarea nr. 1044/26.10.2001 a fost înregistrată la BEJ Boloș Mihai și trimisă la Consiliul Local al mun. Cluj Napoca sub nr. 61.958, în considerentele Deciziei nr. 274/A/2011 a Curții de Apel Cluj reținându-se culpa Consiliului local al mun. Cluj Napoca pentru neînregistrarea acestei notificări. Cu toate acestea Consiliul Local a aprobat vânzarea spațiului și a declarat în fața notarului public faptul că imobilul este liber de orice sarcini și se află în circuitul civil, obligându-se să garanteze cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni.

Subscrisa societate a pierdut proprietatea spațiului, acesta revenind în patrimoniul Statului Român și în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj Napoca, iar Consiliul Local în calitate de vânzător este în culpă, drept pentru care se impune restituirea prețului precum și a dobânzii anuale achitate de către subscrisa ce urmează a fi actualizată la data plății, a cheltuielilor ocazionate de încheierea și autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2375/27.11.2006, a cheltuielilor de judecată suportate în dosarul nr. 5246/211/2009, precum și a investițiilor și a sporului de valoare înregistrate la spațiul constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13, conform Centralizatorului financiar al obiectivelor întocmit de Canion Impex SRL acestea din urmă profitând vânzătorului în a cărui patrimoniu a revenit imobilul.

În speranța că veți da curs solicitării noastre vă informăm că prezenta constituie notificare de punere în întârziere în conformitate cu dispozițiile art. 1522 C.civ.

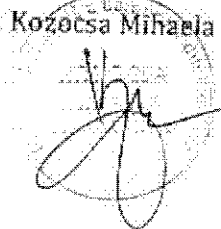
Menționăm faptul că subscrisa FRIZERIA 3+3 SRL, înțelegem să invocăm un drept de retenție asupra spațiului comercial constând din apartamentul nr. 5 situat în mun. Cluj Napoca Piața Unirii, nr. 13, până la restituirea tuturor sumelor mai sus amintite precum și a investițiilor și a tuturor îmbunătățirilor precum și a sporului de valoare adus spațiului.

Anexăm prezentei: proces verbal de negociere nr. 15397/453/03.03.2005, HCL Cluj Napoca nr. 142/2005, contract de vânzare cumpărare nr. 34/2005, Adeverința nr. 88218/413/24.11.2006 emisă de Mun. Cluj Napoca, Direcția Economică privind plata integrală a prețului spațiului contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2375/27.11.2006, Factura nr. 8962575/12.09.2006 și OP nr. 1/14.09.2006 privind plata dobânzii anuale de 722,23 lei, Sentința civilă nr. 774/2010 a Tribunalului Cluj, Decizia civilă nr. 274/A/2011 a Curții de Apel Cluj, Decizia nr. 1231/2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție toate pronunțate în dos. nr. 5245/211/2009, chitanțele CHIT 31/05.05.2009 și AKM 7/29.03.2011 privind cheltuielile de judecată suportate în dosar nr. 5245/211/2009, mod de calcul sume actualizate.

Cu stimă,

Societatea FRIZERIA 3+3 SRL

prin av. Kozocsa Mihaela



35
50

HOTĂRÂREA nr. 142 din 14.03.2005

ART.1 – Se aprobă vânzarea următoarelor spații:

1. S.C."LIVIA IMPORT EXPORT" S.R.L., reprezentată prin Bodea Ioan, prețul conform raportului de evaluare este 750.000.000 lei, prețul final de vânzare este **950.000.000 lei** la care se adaugă TVA, cu plata integrală la data semnării contractului. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Regele Ferdinand nr.12, suprafața utilă 27,90, suprafața desfășurată 42,45 mp, cota indiviză teren 3,28 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
2. S.C."CAMASTRA COM" S.R.L., reprezentat prin Suciu Liana, prețul conform raportului de evaluare este 1.089.000.000. lei, prețul final de vânzare este **1.450.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 30% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, b-dul Eroilor nr.12, suprafața utilă 30,07 mp, suprafața desfășurată 63,81 mp, cota indiviză teren 26 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
3. ANDREI ADRIANA SUSANA- persoană fizică, prețul conform raportului de evaluare este 687.000.000 lei, prețul final de vânzare este **800.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.George Barițiu nr.22, suprafața utilă 35,48 mp, suprafața desfășurată 47,55 mp iar cota indiviză teren 47,55 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
4. COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ SOLIDARITATEA, reprezentată prin Bucan Felicia, prețul conform raportului de evaluare este 1.200.000.000 lei, prețul final de vânzare este **1.200.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Andrei Șaguna nr.22, suprafața utilă 41,68 mp, suprafața desfășurată 49,10 mp iar cota indiviză teren 49,10 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
5. JURIAN TUDOR MIHAI, prețul conform raportului de evaluare este 1.370.500.000 lei, prețul final de vânzare este **1.500.000.000 lei** la care se

adaugă TVA, cu plata integrală la data semnării contractului. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Berăriei nr.5, suprafața utilă 96,85mp, suprafața desfășurată 125,75 mp, teren în cotă indiviză 461,55 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.

6. S.C."FRIZERIA 3+3" S.R.L., reprezentată prin Frătean Cristian Aurel, prețul conform raportului de evaluare este 2.874.000.000 lei, prețul final de vânzare este **2.874.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr.13, suprafața utilă 53,93 mp, suprafața desfășurată 109,49 mp iar teren în cotă indiviză 42 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
7. S.C."CAROLI IMPEX" S.R.L., reprezentată prin Cipcigan Ioan, prețul conform raportului de evaluare este 550.000.000 lei, prețul final de vânzare este **600.000.000 lei** la care se adaugă TVA, cu plata integrală la data semnării contractului. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.I.M.Klein nr.3, suprafața utilă 43,64 mp, suprafața desfășurată 59,61 mp, teren în cotă indiviză 13,08 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
8. S.C."BALANȚA COSMETICS" S.R.L., reprezentată prin Medrea Dan Mircea, prețul conform raportului de evaluare este 3.015.000.000 lei, prețul final de vânzare este **4.000.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr.22, suprafața utilă 109,71 mp, suprafața desfășurată 171,37 mp iar teren în cotă indiviză 63 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
9. PASTOR GHEORGHE, beneficiar al Legii nr.42/1990, prețul conform raportului de evaluare este 1.001.000.000 lei, prețul final de vânzare este **1.001.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Regele Ferdinand nr.13, suprafața utilă 22,19 mp, suprafața desfășurată 28,71 mp iar teren în cotă indiviză 19,16 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
10. CĂLUGĂRU MIHAI, prețul conform raportului de evaluare este 827.000.000 lei, prețul final de vânzare este **940.000.000 lei** la care se

2. 35/10/20

adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Prahovei nr.11, suprafața utilă 36,53 mp, suprafața desfășurată 51,96 mp iar teren în cotă indiviză 38,92 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.

11. S.C."ALCALA IMPORT EXPORT" S.R.L., reprezentat prin Anghel Lucia Marilena, prețul conform raportului de evaluare este 5.500.000.000 lei, prețul final de vânzare este **5.500.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Mihai Viteazul nr.29, suprafața utilă 170,44 mp, suprafața desfășurată 222,9 mp iar teren în cotă indiviză 159,1 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
12. S.C."BLERIOT PRODIMPEX" S.R.L., reprezentat prin Pop Vasile, prețul conform raportului de evaluare este 1.583.000.000 lei, prețul final de vânzare este **1.600.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Matei Corvin nr.4, suprafața utilă 45,54 mp, suprafața desfășurată 70,04 mp iar teren în cotă indiviză 37 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
13. S.C."FANTEZIA ARTICOLE DIN PIELE" S.R.L., reprezentat prin Szilaghy Alexandru, prețul conform raportului de evaluare este 1.485.000.000 lei, prețul final de vânzare este **1.500.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, b-dul Eroilor nr.20, suprafața utilă 53,71 mp, suprafața desfășurată 88,20 mp iar teren în cotă indiviză 36,16 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
14. S.C."CORA ALIMEX" S.R.L., reprezentat prin Cenan Eugenia, prețul conform raportului de evaluare este 1.092.500.000 lei, prețul final de vânzare este **1.230.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Moșilor nr.108, suprafața utilă 72,84 mp, suprafața desfășurată 87,32 mp iar teren în cotă indiviză 259 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.

15. S.C."FRUCTUISELI IMPEX" S.R.L., reprezentat prin Maier Traian Daniel, prețul conform raportului de evaluare este 2.245.000.000 lei, prețul final de vânzare este **2.500.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie nr.108, suprafața utilă 115,79 mp, suprafața desfășurată 162,51 mp iar teren în cotă indiviză 251 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
16. S.C."H&H SERVICE" S.R.L., reprezentat prin Horvat Vasile, prețul conform raportului de evaluare este 800.000.000 lei, prețul final de vânzare este **830.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Regele Ferdinand nr.5, suprafața utilă 16,45 mp, suprafața desfășurată 25,84 mp iar teren în cotă indiviză 20 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
17. S.C."REMO ART SPORT" S.R.L., reprezentat prin Pop Remus Viorel, prețul conform raportului de evaluare este 893.000.000 lei, prețul final de vânzare este **900.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.I.C.Brătianu nr.30, suprafața utilă 29,65 mp, suprafața desfășurată 35,67 mp iar teren în cotă indiviză 45 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
18. S.C."APISHOP IMPEX" S.R.L., reprezentat prin Lozinsky Valeriu, prețul conform raportului de evaluare este 827.000.000 lei, prețul final de vânzare este **830.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr.4-5, suprafața utilă 36,79 mp, suprafața desfășurată 48,70 mp iar teren în cotă indiviză 30,56 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
19. S.C."CRONOGRAPH IMPORT EXPORT" S.R.L., reprezentat prin Chifor Vasile, prețul conform raportului de evaluare este 830.000.000 lei, prețul final de vânzare este **900.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eşalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr.18, suprafața utilă 17,56 mp, suprafața desfășurată

30,33 mp iar teren în cotă indiviză 12,00 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.

20. S.C."CAFINO CAFEA DULCIURI" S.R.L., reprezentat prin Miclea Maria, prețul conform raportului de evaluare este 7.125.000.000 lei, prețul final de vânzare este **7.150.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eșalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Memorandumului nr.8, suprafața utilă 197,10 mp, suprafața desfășurată 267,45 mp iar teren în cotă indiviză 145 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
21. S.C."ROZINA MAGAZIN ALIMENTAR" S.R.L., reprezentat prin Ciucur Rozina, prețul conform raportului de evaluare este 500.000.000 lei, prețul final de vânzare este **650.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eșalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.G.Bruno nr.26, suprafața utilă 21,84 mp, suprafața desfășurată 28,89 mp iar teren în cotă indiviză 60 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
22. S.C."FIRST TELECOMUNICATIONS" S.R.L., reprezentat prin Valvovics Istavan, prețul conform raportului de evaluare este 11.500.000.000 lei, prețul final de vânzare este **10.850.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eșalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Eroilor nr.21, suprafața utilă 154,37 mp, suprafața desfășurată 211,56 mp iar teren în cotă indiviză 91,0 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
23. RARĂU TRAIAN, prețul conform raportului de evaluare este 847.000.000 lei, prețul final de vânzare este **850.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eșalonate pe 3 ani. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Dorobanților nr.5, suprafața utilă 23,16 mp, suprafața desfășurată 42,10 mp iar teren în cotă indiviză 26,00 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat.
24. CHEȚAN IOAN și CHEȚAN TRAIAN, prețul conform raportului de evaluare este 900.000.000 lei, prețul final de vânzare este **910.000.000 lei** la care se adaugă TVA, modalitatea de plată: avans 25% la data semnării contractului, iar diferența în rate lunare eșalonate pe 3 ani. Spațiul este situat

în municipiul Cluj-Napoca, str.Mănăştur nr.20, suprafața utilă 47,19 mp, suprafața desfășurată 53,37 mp iar teren în cota indiviză 49,78 mp. Procesul verbal din anexă face parte din prezentul referat

ART.2 – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția fondului imobiliar de stat și Direcția economică.

Președinte de ședință,
Dr.Laszlo Attila

30

incheiat in data de 05.05.2005

35
57

ROMANIA

JUDETUL CLUJ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

413
22.09.2005
PS

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

NR.34 din 11.04.2005

Încheiat în baza legii 550/2002 și a HCL nr.142 din 14 martie 2005

I. PĂRȚILE CONTRACTACTE

Art. 1. Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin primar Emil Boc, director economic Olimpia Moigrădean și director D.F.I.S. Stefania Ferencz, având cont numărul RO77TREZ216500206X006726, deschis la Banca Nationala, Trezoreria Cluj, în calitate de **VÂNZĂTOR**

și

S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr.13, înregistrată la Registrul Comerțului J12/290/16.03.2000, CUI 12800996, având cont numărul 251104026100318, deschis la Banca Populara Napoca, reprezentată prin domnul Fratianu Cristian-Aurel, posesor act de identitate B.I. seria B.T. nr.707440, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul contractului constă în vânzarea și respectiv cumpărarea imobilului situat în Cluj-Napoca P-ta Unirii nr.13, având suprafața utilă totală 53,93 mp., suprafața desfasurată 109,49 mp. din care 1 camera frizerie cu suprafața utilă 34,55mp. și 2 camere magazii cu suprafața utilă de 19,38 mp., înscris în C.F.nr. 4397-Cluj, nr. topo 377/2/1/V și terenul aferent proprietății în cota indiviză în suprafața totală de 42,00mp, este compus din St1=30 mp. care corespunde cotei indivize de 3,66% din suprafața de teren construită înscrisă în C.F.4397, respectiv St2=12 mp. care corespunde cotei indivize de 3,66% din suprafața de teren a curții.

Art. 3. Imobilul a făcut obiectul contractului de asociere nr. 136/02.08.2000 dintre Consiliul local și SC FRIZERIA 3+3 SRL.

III. PREȚUL, MODALITĂȚILE ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 4. Prețul de vânzare al imobilului este de 2.874.000.000 lei, la care se adaugă TVA 19%.

35
68

Art. 5. Cumpărătorul va achita vânzătorului prețul stipulat după cum urmează:

- a) un avans de 25% din prețul total, care se va achita la data perfectării prezentului contract, respectiv suma de 11.000.000 lei, achitată cu ordin de plata nr. F.M./11.02.2006;
- b) diferența de 200.000 lei, la care se adaugă TVA 19% se va achita vânzătorului în rate lunare eşalonate pe termen de 3 ani, la care se adaugă o dobândă anuală de 10% pe an, ultima rată fiind scadentă la 15.02.2009, conform anexei nr. 1 la contract.
- c) în situația achitării anticipate a ratelor prevăzute la pct. b), plata se consideră efectuată la data achitării integrale a restului de preț, la care se adaugă dobânda aferentă până la acea dată.

Plata prețului în modalitățile convenite mai sus se va realiza prin virament bancar în contul indicat de vânzător la art. 1.

Art. 6. Ratele se vor achita la data de 25 a fiecărei luni, conform anexei nr. 1, în contul indicat de vânzător la art. 1.

IV. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 7. Vânzătorul se obligă:

- să predea cumpărătorului imobilul ce face obiectul prezentului contract
- să garanteze pe cumpărător contra evicțiunii

V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 8. Cumpărătorul se obligă:

- să achite vânzătorului prețul în modalitățile și condițiile stabilite prin prezentul contract.
- să nu înstrăineze imobilul prin acte între vii timp de 3 ani de la data dobândirii.
- să folosească spațiul numai pentru activități de producție, de comerț și prestări servicii timp de 3 ani de la data dobândirii.

VI. CLAUZE SPECIALE

Art. 9. Vânzătorul solicită instituirea unei ipotece pentru diferența de preț neachitată, respectiv suma de 100.000 lei, la care se adaugă TVA 19% și dobânzile aferente, precum și înscrerea ipotecei în CF și notarea interdicției de grevare și înstrăinare până la achitarea integrală a prețului.

35/52

ipotecii pentru diferența de preț și la notarea interdicției de grevare și înstrăinare, până la achitarea integrală a prețului.

Art.11. Taxele care se vor achita pentru instituirea ipotecii vor fi suportate de cumpărător.

Art.12. Dacă cumpărătorul, din vina lui, întârzie plata prețului, va plăti dobanzi și penalități conform legislației în vigoare.

Art.13. Dacă cumpărătorul nu plătește la scadență două rate succesive, contractul se consideră rezolvit de drept fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități, și fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.14. Imobilul nu poate fi înstrăinat prin acte între vii și nu poate fi folosit decât pentru activități de producție, de comerț și prestări servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.

Art.15. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariția sau posibilitatea de comunicare, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 10 (zece) zile de la apariția sau posibilitatea de comunicare.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 10 (zece) zile de la încetare.

Art.16. Eventualele litigii care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi soluționate de instanțele de contencios administrativ.

VII. ALTE CLAUCZE

Art.17. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării acestuia.

Art.18. Anexa nr. 1 este parte integrantă din prezentul contract.

VÂNZĂTOR

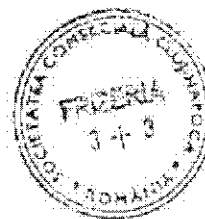
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

PRIMAR
EMIL BOC

E. Boc

CUMPĂRĂTOR

S.C. FRIZERIA 3+3 S.R.L.



VIZAT
SERV. JURIDIC-CONTENCIOS

05.05.2005
[Signature]

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADEAN

05 MAY 2005

DIRECTOR DEIS
ȘTEFANIA FERENCZ

VIZAT CENTRU CONTROL
SERVICIU PREVENTIV PROPRIU

ȘEF BIROU
DANIEL CIMPEAN

Întocmit
INSP.SP. CORNELIA MIRON

35
61

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat între:

STATUL ROMAN în administrarea și folosința **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, respectiv al **SFATULUI POPULAR** al orașului Cluj, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj, reprezentat prin **CÎMPEAN DANIEL**, cetățean român,

în baza dispoziției nr. 1035 din data de 28.04.2005, în calitate de vânzător

SC FRIZERIA 3+3 S.R.L., cu sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr. 13, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/290/16.03.2000, având CUI 12800996, reprezentată prin asociatul unic, **MAROSÁN ÉVA**, cetățean român, domiciliată în , în calitate de cumpărătoare, în următoarele condiții:

Subsemnatul vânzător vînd societății comerciale **FRIZERIA 3+3 S.R.L.**, reprezentată prin asociatul unic, **MAROSÁN ÉVA**, de mai sus cota de câte 3,66/100-a parte din întregul drept de proprietate pe care îl are **CONSILIUL LOCAL AL MUN. Cluj-Napoca**, asupra apartamentului nr. 5 situat în mun. Cluj-Napoca, P-ta Unirii – Libertății nr. 13, jud. Cluj, înscris în CF nr. 122894 Cluj, A+1, cu nr. topo 377/2/1/V, compus din 1 birou depozit, 2 magazine, cu suprafața utilă de 55,32 mp., cu partile indivize comune aferente în cota de 3,66/100-a parte din cf. col. 122893 și din imobilul teren-curte în suprafața de 321 mp., situat în mun. Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr. 13, jud. Cluj, înscris în CF nr. 4397 Cluj N, A+3, cu nr. top. 377/2/2, proprietatea **STATULUI ROMAN** în administrarea și folosința **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, respectiv al **SFATULUI POPULAR** al orașului Cluj de sub B1,2, 11 și 12 dobândit cu drept de naționalizare.

Prețul de vânzare ale cotelor din imobilele stabilite de comun acord între părți este de 287.400 (două sute optzeci și șapte mii patru sute) Ron + TVA de 54.606 (cincizeci și patru mii șase sute șase) Ron, din care la data de 05.05.2005 s-a achitat un avans în suma de 87.400 Ron, conform antecontractului din data de 05.05.2006 sub semnatura privată, iar restul sumei de 254.606 Ron, s-a achitat azi, anterior semnării prezentului contract.

Prin prezentul contract de vânzare-cumpărare cumpărătoarea se obligă să nu înstrăineze prin acte între vii timp de 3 ani imobilul ce face obiectul acestui contract calculat de la data dobândirii acestuia, respectiv de la data 11.09.2006 și să folosească spațiul numai pentru activități de producție, de comerț și prestări servicii timp de 3 ani de la data dobândirii, respectiv de la data de 11.09.2006.

Subsemnatul vânzător declară că situația de Carte Funciară prezentată azi, data autentificării este cea rezultată din extrasul CF prezentat, subsemnatul vânzător neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare - inclusiv închiriere, cu privire la imobilele ce fac obiectul prezentului contract.

Subsemnatele părți contractante declarăm pe propria noastră răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații, prevederile art.6 din Ordonanța 12/1998 și cele privind evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul contract este cel real.

Subscrisa cumpărătoare menționează că am luat la cunoștință faptul că în termen de 30 de zile de la data perfectării prezentului act, trebuie să mă prezint la organele financiare pentru deschiderea poziției pe rolul fiscal.

35/62

Data eliberării imobilelor este azi, data autentificării. -----

Imobilele descrise mai sus se vind liber de sarcini, se află în circuitul civil, subsemnatul vânzător garantându-l pe cumpărătoare de răspunderea oricăror evicțiuni, solicit și consimt expres la întabularea dreptului de proprietate pe numele și în favoarea **SC FRIZERIA 3+3 S.R.L.** și al interdicției de instrainare și grevare timp de 3 ani calculat de la data de **11.09.2006** în favoarea vânzătorului. -----

SC FRIZERIA 3+3 S.R.L., reprezentată prin **MAROSAN EVA**, am cumpărat cotele de câte 3,66/100-a din imobilele descrise mai sus la prețul și în condițiile arătate, solicit și consimt expres la înscrierea în C.F. dreptului de proprietate, pe numele și în favoarea societății noastre și **interdicția de instrainare și grevare timp de 3 ani calculat de la data de 11.09.2006** în favoarea vânzătorului. -----

Partile contractante au luat la cunostiinta faptul ca notarul public din oficiu, în baza Legii nr. 7/1996 republicata, va depune actul pentru transcrierea dreptului de proprietate în carte funciara, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara. -----

Subsemnatele părți contractante declarăm că, notarul public ne-a adus la cunostiinta continutul legii nr. 656/2002 privind prevenirea și combaterea spălării banilor. -----

Subsemnatele părți declarăm că, înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care semnăm mai jos. -----

Anexele fac parte integranta al prezentului contract de vanzare-cumparare. -----

Tehnoredactat de catre avocat Farkas Zoltan Laszlo și autentificat azi, data autentificării, de Biroul Notarului Public Korcsog Andrea Beata, în 6(șase) exemplare din care 4(patru) exemplare au fost eliberate părților. -----

Vânzător,

**CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,**

prin

CÎMPEAN DANIEL

Cumpărătoare,

SC FRIZERIA 3+3 S.R.L.,

prin

MAROSÁN ÉVA

ROMÂNIA

Biroul Notarului Public **KORCSOG ANDREA BEATA**

Sediul: CLUJ-NAPOCA, B-dul EROILOR, nr.32, ap.6, Jud. Cluj

Tel/fax: 0264-406025, mobil:0745-234573

Operator de date cu caracter personal nr.1649

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 2375

Anul 2006, luna NOIEMBRIE ziua 27

În fața mea, **KORCSOG ANDREA BEATA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

CÎMPEAN DANIEL, cetățean român, domiciliat [REDACTED], identificat cu C.I. seria [REDACTED] eliberată la data de 28.06.2001 de către Poliția mun. Cluj-Napoca, având CNP [REDACTED], în calitate de reprezentant al **STATUL ROMAN** în administrarea și folosința **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, respectiv al **SFATULUI POPULAR** al orașului Cluj, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, Jud. Cluj, în baza dispoziției nr. 1035 din data de 28.04.2005,

MAROSĂN EVA, cetățean român, domiciliată în [REDACTED], identificată cu C.I. seria [REDACTED] eliberată la data de 09.01.2004 de către Poliția mun. Cluj-Napoca, având CNP [REDACTED], în calitate de asociat unic al **SC FRIZERIA 3+3 S.R.L.**, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr. 13, Jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/290/16.03.2000, având CUI 12800996,

care, după citire, au consimțit la autentificare, semnând toate exemplarele înscrisului, precum și cele [REDACTED] anexe.

În temeiul art. 8 lit B din Legea nr. 36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu suma de 3.457 Ron astfel: suma de 2.420 Ron, reprezentând 70%, și anume taxa notarială de timbru, cu chitanța nr. 05234590 emisă de B.N.P. Korcsog Andrea Beata, în temeiul prevederilor H.G. nr. 1278/2002, sumă ce va fi virată la Trezoreria Turda și se va face venit la bugetul local al Mun. Cluj-Napoca, iar suma de 1.037 Ron, reprezentând 30% și anume taxa pentru serviciile de publicitate imobiliară cu chitanța nr.8714179 emisă de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

S-a perceput onorariu notarial de 2824 Ron + TVA 536,56 Ron cu bonul fiscal nr. 03/27.11.2006

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 5 Ron.

NOTAR PUBLIC,

KORCSOG ANDREA BEATA

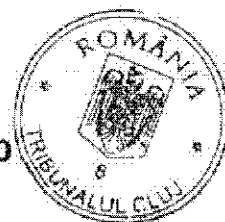
35/64

ROMANIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 5245/211/2009

Cod operator de date cu caracter personal 3184

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 774/2010
Ședința publică de la 22 Septembrie 2010
Completul compus din:
PREȘEDINTE Camelia-Veronica Balint
Grefier Claudia-Simona Șofron



Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamant KONCZAWALD MARIETA JUDIT CU DOM.PROC.ALES și pe pârât STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, pârât SC FRIZERIA 3+3 SRL, pârât FATULOIU ELEONORA, pârât ROMAN ADRIAN, pârât BRIE (FOSTA CIUPEA) LUCRETIA, intervenient în numele altei persoane TIMIS IONEL CU DOMICILIUL ALES LA AV. CHIOREAN ANCA, având ca obiect anulare act.

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

S-a făcut referatul cauzei după care instanța constată că mersul dezbaterilor și cuvântul părților în fond au fost consemnate în încheierea ședinței publice din data de 08.09.2010, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, reține următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca la data de 26.03.2009, reclamanta KONCZAWALD MARIETA JUDIT a solicitat în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, SC FRIZERIA 3+3 SRL, FATULOIU ELEONORA, ROMAN ADRIAN și CIUPEA LUCRETIA, să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare cumpărare încheiate de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca cu pârâții de rd.3-6, respectiv contractul de vânzare cumpărare nr.34/11.04.2005 încheiat de pârâta SC Frizeria 3+3 SRL cu privire la apartamentul nr.5 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr.13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/V în CF 4397 Cluj, CF col. 122893 și CF ind. 122894 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40859/20.07.2007 încheiat cu pârâta Fatuloiu Eleonora cu privire la apartamentul nr.9 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr.13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/IX în CF col. 122893 și CF 176171 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40729/31.08.2004 încheiat cu pârâtul Roman Adrian cu privire la apartamentul nr.14 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr.13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/XIV în CF col. 122893 și CF 122894 Cluj Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr.40544/17.09.2003 încheiat cu pârâta Ciupe Lucretia cu privire la apartamentul nr.25 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ța Unirii nr.13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj Napoca;

De asemenea, s-a solicitat să se dispună restabilirea situației anterioare prin radierea din CF a înscrisurilor făcute în baza contractelor de

vânzare-cumpărare nule și reinscrierea dreptului de proprietate asupra apartamentelor indicate mai sus în favoarea Statului Roman, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că este unica mostenitoare a foștilor proprietari tabulari ai imobilului situat în Cluj Napoca, Piața Unirii nr.13 și în același timp și fost proprietar tabular al aceluiași imobil. Imobilul indicat mai sus a fost înscris inițial în CF 4397 Cluj, nr.top.377/2 iar conform inscrierilor din CF a reprezentat proprietatea tabulară a lui: vad.lui Nagy Gavril, născută Szekely Cristina (B1); dr.Nagy Sandor și Nagy Kristina cas. cu Kauser Jakab (B3,4) și (B6,7); Nagy Melinda și Nagy Marieta minora, ulterior cas.Koneczwald (B8,9). În anul 1955, în baza Decretului 92/1950 imobilul a fost preluat în mod abuziv de Statul Roman și trecut în administrarea Statului Popular al orasului Cluj. Ulterior preluării, a fost reconfigurat de către Statul Roman, fiind create 29 de apartamente individuale și 2 spații comerciale la parter, care au fost închiriate în favoarea unor terțe persoane. Ca urmare a apartamentării au fost deschise două noi cărți funciare, respectiv CF ind. 122893 Cluj și CF ind. 122894 Cluj, imobilul construcție fiind transcris în aceste două CF-uri, în CF 4397 Cluj rămânând înscris doar terenul aferent curții.

După intrarea în vigoare a Legii nr.10/2001, reclamanta a formulat notificarea 1044/26.10.2001, solicitând restituirea în natură a întregului imobil situat în Piața Unirii nr.13. Primarul municipiului Cluj Napoca a refuzat să-i răspundă la notificare în termen legal, motiv pentru care în anul 2008 a fost nevoită să promoveze o acțiune civilă prin care a solicitat instanței să dispună restituirea în natură a imobilului. În timpul judecării acestei acțiuni, care face obiectul dosarului nr.179/117/2008 aflat pe rolul Tribunalului Cluj Napoca, a aflat din actele depuse de Primarul Municipiului Cluj Napoca că din cele 29 de apartamente, 24 au fost înstrăinate în favoarea foștilor chiriași, doar 5 fiind în prezent încă închiriate, existând posibilitatea de restituire în natură. Din totalul de 24 apartamente înstrăinate, există 4 contracte de vânzare-cumpărare, atacate prin prezenta acțiune, care au fost încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr.10/2001, contrar prevederilor art.21 alin.5 din lege. Or, sancțiunea în cazul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare în timpul procedurii administrative sau juridice de soluționare a notificărilor formulate în baza Lg.10/2001 este nulitatea absolută.

În drept, au fost invocate prevederile art. 21 alin.5 Lg.10/2001, art.36 Lg.7/1996.

Cererea a fost scutită de taxa judiciară de timbru și timbru judiciar.

Pârâțul STATUL ROMAN prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE a depus întâmpinare (f.40), prin care a invocat pe cale de excepție, lipsa calității procesuale pasive a Statului Roman prin Ministerul Finanțelor Publice, susținând că nu este parte în contractele de vânzare-cumpărare a căror anulare se solicita, și lipsa de interes a reclamantei în promovarea celui de al doilea petit al acțiunii, întrucât în caz de admitere al primului petit efectul implicit este acela de repunere a pârâților în situația anterioară, astfel că nu se justifică interesul născut și actual al reclamantei în formularea celui de-al doilea capăt de cerere.

Pârâta SC FRIZERIA 3+3 SRL a formulat întâmpinare (f.44-46), prin care a solicitat suspendarea judecării cauzei în temeiul art.244 al.1 pct.1 C.pr.civ., până la soluționarea dosarului nr.179/117/2008 al Tribunalului Cluj. De asemenea, a invocat excepția lipsei de interes a reclamantei în promovarea prezentei acțiuni civile, susținând în esență că deși reclamanta a înregistrat notificarea în baza Legii nr.10/2001 la BEJ Mircea Bolos sub nr.1044/26.10.2001, această notificare nu a fost niciodată înregistrată la

unitatea deținătoare, Primăria Cluj Napoca. Drept urmare, nu a fost declanșată procedura de restituire prevăzută de Legea nr.10/2001 în termenul legal. Cum reclamanta nu este beneficiara unei dispoziții de restituire și nici nu i-a fost stabilită calitatea de persoană îndreptățită la restituire, nu justifică un interes pentru a solicita să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare. Pârâta a mai invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, arătând ca aceasta nu a făcut dovada calității de moștenitoare a proprietăților tabulari. Pe fondul cauzei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, susținând ca, întrucât nu a fost înregistrată nici o notificare, imobilul a rămas în administrarea deținătorului Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca. Apartamentul nr.5, care a făcut obiectul Contractului de asociere nr.136/2.08.2000 încheiat cu Consiliul Local, a fost cumpărat în mod legal de către pârâta, conform art.42 al.2 din Legea nr.10/2001 și art.2 al.1 lit.d din Legea nr.550/2002, dreptul de proprietate asupra apartamentului fiind ulterior înscris în cartea funciara în favoarea sa.

Ca temei de drept a cererii și excepțiilor invocate a indicat disp. Legii nr.10/2001, Legii nr.550/2002, art.115, 137 al.1, 242 al.2, art.244 al.1, art.274 C.pr.civ..

La rândul său, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA a depus întâmpinare (f.63-64), prin care a invocat excepția lipsei capacității procesuale a pârâtului Consiliul Local, excepția lipsei de interes, întrucât reclamanta nu a făcut dovada înregistrării notificării la unitatea deținătoare și excepția inadmisibilității acțiunii, motivat de faptul că reclamanta nu a înregistrat notificarea prevăzută de art.22 din Legea nr.10/2001 la Primăria mun. Cluj Napoca, iar apartamentele nefiind revendicate, au fost înstrăinate în mod legal pârâților de rând 3-6 din prezenta acțiune.

Pârâta FATULOIU ELEONORA a formulat întâmpinare (f.65-67), prin care a invocat excepția prescripției dreptului la acțiune al reclamantei, întrucât acțiunea a fost introdusă cu nerespectarea termenului de 1 an de la data intrării în vigoare a Legii nr.10/2001. De asemenea, a invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, arătând că aceasta pretinde că este unica moștenitoare a proprietarilor din cartea funciara, însă nu face dovada acestei calități, și excepția inadmisibilității acțiunii, întrucât foștii proprietari nu făceau parte din categoriile exceptate de la naționalizare în condițiile Decretului nr.92/1950 și deci imobilul a fost preluat cu titlu valabil. A mai invocat excepția lipsei de interes, arătând că acesta nu este probat, câtă vreme reclamanta solicită anularea unor contracte de vânzare-cumpărare, fără să solicite și restituirea în natura a imobilului. Pe fondul cauzei, a solicitat respingerea acțiunii, arătând că potrivit art.45 din Legea nr.10/2001, sunt legale și valabile actele de înstrăinare încheiate între unitatea deținătoare și chiriași, dacă acestea au fost încheiate cu bună credință din partea cumpărătorului. Or, notificarea formulată de reclamantă pentru un imobil cu o adresă greșită, a indus în eroare vânzătorul, care a apreciat întregul imobil ca fiind nerevendicat. Pârâta a fost de bună credință și nu a avut niciodată cunoștința de vreo intenție a reclamantei de a revendica imobilul, câtă vreme notificarea a fost greșit redactată, iar reclamanta nu a notificat în mod direct chiriașii.

Prin cererea de intervenție în interesul pârâtei Brie Lucreția (fosta Ciupea) (f.158-162), intervenientul TIMIS IONEL a solicitat admiterea în principiu a cererii de intervenție accesorie și respingerea acțiunii promovate de reclamantă în contradictoriu cu pârâta Ciupe Lucreția și Consiliul Local al mun.Cluj Napoca. În motivarea cererii, intervenientul a arătat că a cumpărat de la pârâta Brie Lucretia apartamentul nr.25 din str.Unirii nr.13 înscris în CF ind.147774 Cluj Napoca cu nr.top.377/2/1/XXV autentificat sub

nr.660/26.05.2006 de BNP Popa Ionut Florin. Pe fondul cauzei a solicitat respingerea acțiunii, arătând că nu este cert că notificarea formulată de reclamantă a fost înregistrată la Consiliul Local al mun.Chuj Napoca și, pe de altă parte, în cuprinsul notificării s-a menționat o adresă administrativă a imobilului incorectă, și un număr de carte funciară în care imobilul nu se mai găsea la data formulării notificării. Întrucât unitatea deținătoare nu a fost sesizată cu vreo notificare, nu sunt incidente nici dispozițiile art.21 al.5 din Legea nr.10/2001 invocate de reclamantă, iar aceasta este îndreptățită doar la măsuri reparatorii. Faptul că nu era înregistrată nici o notificare pentru apartamentul nr.25 a fost verificat atât de părți, cât și de instanța de judecată, care în cuprinsul sentinței civile nr.4255/2003 a reținut că apartamentul în cauza nu a fost revendicat în baza Legii nr.112/1995 sau a Legii nr.10/2001 și deci face obiectul Legii nr.112/1995. Drept urmare, pârâta Ciupe Lucretia a fost de buna credință, fiind aplicabilă ultima teză a art.45 al.2 din Legea nr.10/2001. Intervenientul a mai arătat că reclamanta nu a făcut dovada calității procesuale active, respectiv nu a făcut dovada calității de moștenitoare a proprietarilor tabulari.

În drept, au fost invocate prevederile art.974 C.civ., art.49 al.4 C.pr.civ., art.274 C.pr.civ..

Prin întâmpinarea depusă la dosar (f.178-180), pârâta BRIE LUCRETIA (fosta Ciupea) a invocat lipsa calității procesuale active a reclamantei, întrucât aceasta nu a dovedit că este unica moștenitoare legală a proprietarilor tabulari și excepția lipsei de interes, susținând că reclamanta nu solicită decât anularea contractelor de vânzare-cumpărare, nu și restituirea acestora și, pe de altă parte, nu a făcut dovada înregistrării unei notificări la persoana deținătoare a imobilului. Pe fondul cauzei a solicitat respingerea acțiunii, întrucât nu sunt incidente prev.art.21 al.5 din Legea nr.10/2001, câtă vreme nu a fost înregistrată nici o notificare de revendicare în termenul legal. Mai mult, în conformitate cu dispozițiile art.45 din Legea nr.10/2001, se mențin contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu foștii chiriași, dacă aceștia sunt de buna credință, iar buna credință a pârâtei este prezumată. Din adresa emisă de Consiliul Local al mun.Chuj Napoca, de la fila 28 din dosarul nr.1255/2003 al Judecătoriei Chuj Napoca, în care a fost pronunțată sentința civilă nr.4255/2003 a rezultat foarte clar că apartamentul pârâtei nu a fost revendicat în baza Legii nr.112/1995 sau a Legii nr.10/2001, pârâta fiind convinsă că achiziționează un apartament care nu a fost revendicat.

Prin precizarea depusă la dosar în ședința publică din data de 15.01.2010 (f.218), reclamanta a arătat că înțelege să invoce în susținerea cererii de constatare a nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare încă o cauza de nulitate, anume încălcarea prevederilor art.10 al.2 din Legea nr.112/1995, prin faptul că imobilul situat în Chuj Napoca, Piața Unirii nr.13 se afla pe lista monumentelor istorice a Municipiului Chuj Napoca, fiind astfel exceptat de la vânzare, sub sancțiunea nulității absolute. În ce o privește pe pârâta SC FRIZERIA 3+3 SRL, vânzarea se putea face doar cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, aviz care nu se regăsește în documentația depusă de Primăria mun.Chuj Napoca.

În ședința publică din data de 26.06.2009, instanța a respins excepția lipsei capacității procesuale a pârâtului Consiliul Local al mun.Chuj Napoca, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Statul Roman prin Ministerul Finanțelor Publice și excepția prescripției dreptului la acțiune al reclamantei, invocată de pârâta de rând 4 și a calificat drept o apărare de fond excepția inadmisibilității acțiunii, invocată de pârâta de rând 2. De asemenea, a respins cererea de suspendare a judecării cauzei până la soluționarea dosarului nr.179/117/2008 al Tribunalului Chuj și a unit cu fondul excepția

lipsei de interes. În ședința publică din data de 4.12.2009, instanța a unit cu fondul și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei.

La termenul de judecată din data de 26.02.2010, judecătoria a invocat din oficiu excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care a admis-o prin sentința civilă pronunțată la data de 2 martie 2010, dispunând declinarea competenței de soluționare a acțiunii civile formulate și precizate de reclamanta KONCZAWALD MARIETA JUDIT, în contradicție cu pârâții STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, SC FRIZERIA „3+3 SRL”, PATULOIU ELEONORA, ROMAN ADRIAN, și BRIE LUCRETIA, precum și a cererii de intervenție accesorie formulată de intervenientul Timis în favoarea Tribunalului Cluj, întemeindu-și soluția pe dispozițiile III din Legea 247/2005.

Dosarul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului Cluj la data de 15 martie 2010, sub același număr.

Prin întâmpinarea depusă la filele 20-22 dosar pârâtul Roman Adrian a solicitat respingerea ca nefondată a cererii de chemare în judecată.

În motivarea poziției procesuale pârâtul a invocat apărări similare celor cuprinse în întâmpinările celorlalți pârâți, legate de invaliditatea notificării depuse de reclamantă decurgând din indicarea greșită a adresei administrative a imobilului și a datelor de carte funciară, că din pricina acestor neajunsuri ale notificării, nici vânzătorul nici cumpărătorii imobilului nu au avut cunoștință despre formularea cererii de restituire, că a fost de bună credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Din actele aflate la dosar, instanța reține următoarea stare de fapt:

Imobilele înscrise inițial în C.F. nr.4397 Cluj, cu nr.top.377/2, compus din casă din piatră, la parter cu 3 localuri pentru prăvălii, 12 camere, 5 bucătării și dependințe; la etajul I 13 camere, 3 bucătării și dependințe; la etajul II cu 10 camere, 3 bucătării și curte, în suprafață de 318 stj.p. și cu nr. top.377/1; casă pe strada Kismester nr.4, în suprafață de 114 stj.p., au fost proprietatea lui Nagy Cristina, văduva lui Kauzer Jakab și a lui Nagy Melinda și Nagy Marieta, conform înscrierilor de sub B 4, 7, 8 și 9 din această carte funciară.

În temeiul Decretului nr.92/1950 imobilele descrise anterior, aflate în proprietatea antecesoarelor reclamantei au fost preluate de către Statul Român, cu titlu de naționalizare (f.7 24 dosar).

Imobilul cu nr.top.377/2 a fost dezmembrat în data de 11 Iunie 1997 în imobilul cu nr.top.377/2/1, teren cu construcții în suprafață de 824 mp. și cu nr.top.377/2/2, teren curte, în suprafață de 321 mp., prima parcela transcriindu-se în C.F. col.122893 și C.F. ind.22894, în favoarea Statului Român (f.24 verso).

Ca urmare a operațiunii de apartamentare, au rezultat 29 apartamente, înscrise în CF ind.122894 Cluj Napoca (f.87-88), printre care și apartamentele nr.5,9, 14 și 25 care fac obiectul prezentei acțiuni.

Consiliul Local al mun. Cluj Napoca, în calitate de reprezentant al Statului Roman, a înstrăinat la data de 17.09.2003 apartamentul nr.25 din imobilul situat în Cluj Napoca, P-ta Unirii nr.13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj Napoca, prin contractul de vanzare-cumparare nr.40544/17.09.2003 încheiat cu parata Ciupea Lucretia (ulterior casatorita Brie - f.199, 220), contract încheiat în temeiul Legii nr.112/1995 (f.18-21). Acest contract a fost încheiat ca urmare a sentinței civile nr.4255/21.05.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj Napoca în dosar nr.1255/2003, prin care a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamanta CIUPEA LUCRETIA și a fost obligat paratul CONSILIUL LOCAL AL

MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA sa incheie cu reclamanta un contract de vanzare-cumparare cu privire la apartamentul nr.27 (f.169). Apartamentul nr.25 a facut apoi obiectul unei promisiuni sinalagmatice de vanzare-cumparare, incheiata intre parata BRIE LUCRETIA, in calitate de promitenta vanzatoare si intervenientul Timis Ionel, in calitate de promitent vanzator (f.164-166), antecontractul fiind notat in CF nr.147774 Cluj Napoca (f.167-168).

Paratul Consiliul Local al mun.Cluj Napoca a mai instrainat paratului Roman Adrian, apartamentul nr.14 din imobilul situat in Cluj Napoca, P-ta Unirii nr.13, jud. Cluj, identificat sub nr. top.377/2/1/XIV in CF col. 122893 si CF 122894 Cluj Napoca prin contractul de vanzare-cumparare nr.40729/31.08.2004, incheiat in temeiul Legii nr.112/1995 (f.14-16).

Apartamentul nr.5 din acelasi imobil a facut obiectul contractului de asociere nr.136/2.08.2000, modificat prin actele aditionale nr.1/17.11.2005 si nr.2/30.05.2006, intre Consiliul Local al mun.Cluj Napoca si parata SC FRIZERIA 3+3 SRL (f.48-53). Apartamentul a fost vandut paratei prin contractul nr.34/11.04.2005 (f.6-9), in temeiul Legii nr.550/2002 si HCL nr.142/14.03.2005 (f.183-197). Contractul de vanzare-cumparare a fost incheiat si in forma autentica, fiind autentificat de BNP Korcsog Andrea Beata sub nr.2375/27.11.2006 (f.54-56) si a fost inscris in CF nr.162214 Cluj Napoca, nr.top.377/2/1/V (f.57-58).

Prin contractul de vanzare-cumparare nr. 40859 din 20.07.2007, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a instrainat paratei Fătuloiu Eleonora apartamentul nr. 9 situat in Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 identificat sub nr. top. 377/2/1/IX in CF col. 122893 și CF ind. 122894, contract încheiat în temeiul Legii 112/1995 (f. 10 dosar).

În calitate de succesoare a proprietarilor tabulari, respectiv de nepoată a lui Nagy Cristina, căsătorită Krauzer, de succesoare a surorii sale Nagy Melinda și în nume propriu, conform actelor de stare civilă depuse la filele 80-84, reclamanta a solicitat în temeiul Legii nr.10/2001 restituirea imobilelor litigioase, conform notificării nr.1044/26 Octombrie 2001, înregistrată la executorul judecătoresc Boloș Mihai (f.131).

Conform Borderoului de expediere a actelor întocmit în data de 26 Octombrie 2001 de către acest executor, notificarea în discuție a fost trimisă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr.61.958, borderoul purtând stampila poștei și data de 26 octombrie 2001.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovada deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prev. la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul.

Astfel, chiar dacă notificarea ar fi fost trimisă unei alte instituții, era considerată o notificare perfect valabilă, urmând ca ulterior să fie trimisă unității deținătoare.

În concluzie, apreciem că reclamanta a făcut dovada înregistrării la executorul judecătoresc a notificării nr. 1044/26.10.2001, în termenul legal prev. de art. 22 alin. 1 din Legea 10/2001 fiind îndeplinite condițiile prevăzute de acest act normativ pentru declanșarea procedurii de restituire.

În conformitate cu dispozițiile art. 137 alin 1 Cod pr.civ. tribunalul a analizat cu precădere excepțiile de fond invocate de pârâți care ar fi făcut de prisos soluționarea fondului, pe care le-a găsit neîntemeiate, având în vedere următoarele considerente:

O parte dintre aceste excepții au fost soluționate de judecătorie, însă, pornind de la dispozițiile art. 150 Cod pr.civ. ce prevăd că „dovezile administrate de instanța incompetentă rămân câștigate cauzei”, fără să se

pronunțe legiuitorul cu privire la păstrarea altor dispoziții sau demersuri procesuale date de instanța fondului, am apreciat că se impune rediscutarea și soluționarea excepțiilor de către instanța competentă. 52

Referitor la excepția inadmisibilității acțiunii și a lipsei de interes, invocate pârâți pe argumentul că reclamanta nu a făcut dovada formulării în termen a notificării, apreciem netemeinicia acestora.

Conform Borderoului de expediere a actelor întocmit în data de 26 Octombrie 2001 de către acest executor, notificarea în discuție a fost trimisă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr.61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26 octombrie 2001.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovada deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prev. la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul.

Astfel, chiar dacă notificarea ar fi fost trimisă unei alte instituții, era considerată o notificare perfect valabilă, urmând ca ulterior să fie trimisă unității deținătoare.

În concluzie, apreciem că reclamanta a făcut dovada înregistrării la executorul judecătoresc a notificării nr. 1044/26.10.2001, în termenul legal prev. de art. 22 alin. 1 din Legea 10/2001 fiind îndeplinite condițiile prevăzute de acest act normativ pentru declanșarea procedurii de restituire.

Excepția lipsei de interes invocată de pârâta Fătuloiu Eleonora este de asemenea neîntemeiată, întrucât reclamanta a solicitat restituirea în natură a apartamentelor în litigiu prin notificarea adresată Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca. Prin demersul de față, reclamanta urmărește întoarcerea apartamentelor în proprietatea Statului Român, astfel încât restituirea în natură să devină posibilă.

Excepția lipsei de interes în formularea petitului de rectificare de carte funciară, invocată de pârâțul Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor este neîntemeiată, deoarece această cerere se grefează de regulă pe cererea în desființarea actului juridic ce a stat la baza înscrierii, însă rectificarea cărții funciare nu se realizează automat, fără o cerere în acest sens, așa cum pretinde pârâțul, susținerea acestuia fiind contrazisă de prevederile art. 34 și 36 din Legea 7/1996.

Excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei este de asemenea nefondată.

Raportat la dispozițiile art. 3 alin. 1 lit. a) și art. 4 din Legea 10/2001, calitatea procesuală activă a reclamantei rezultă din calitatea sa de fost proprietar al imobilului la data preluării, de succesibil al foștilor proprietari tabulari ai imobilului în litigiu și din formularea în termen a notificării, care are efectul repunerii sale în termenul de acceptare a succesiunii, fără a fi necesar să dovedească acceptarea succesiunilor după foștii proprietari tabulari, în termenul de 6 luni de la deschiderea acestora.

Excepția lipsei capacității de folosință a pârâțului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca este neîntemeiată, căci, deși nu are personalitate juridică, având în vedere prevederile art. 23 din Legea 215/2001, are organe proprii de conducere, astfel încât, potrivit art. 41 Cod pr.civ. poate sta în judecată în calitate de pârât.

Excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice este nefondată. Chemarea în judecată a acestui pârât fost ocazionată de petitul având ca obiect restabilirea situației anterioare de carte funciară, Statul Român apare înscris în CF 4937 Cluj sub B 11 iar prin restabilirea situației anterioare de carte funciară acest drept ar redeveni

actual, prin raportare la disp. art. 20 și 36 din Legea 7/1996, calitatea procesuală a acestui pârât este evidentă.

Excepția prescripției dreptului la acțiune invocat de pârâta Fătuloiu Eleonora este de asemenea nefondată, întrucât cererea reclamantei în constatarea nulității actelor de înstrăinare este întemeiată pe dispozițiile art. 21 din Legea 10/2001, astfel încât nu-i este aplicabil termenul special prevăzut de art. 45 din Legea 10/2001, ci termenul prev. de art. III din Titlul I al Legii 247/2005, care a fost respectat în speță, întrucât reclamanta a luat la cunoștință despre încheierea contractelor a căror desființare o solicită numai în anul 2009, când în Primăria municipiului Cluj-Napoca le-a depus la dosarul nr. 179/117/2008 al Tribunalului Cluj.

Excepția inadmisibilității acțiunii, invocată de pârâta Bria Lucreția, nu este o excepție propriu zisă, ci este o apărare de fond care nu se verifică însă, având în vedere că reclamantei i s-a stabilit deja prin hotărâri judecătorești definitive îndreptățirea la măsuri reparatorii pentru 25 din cele 29 de apartamente din aceeași clădire, or aceasta înseamnă că implicit recunoscut deja caracterul abuziv al preluării imobilului.

Acțiunea reclamantei este întemeiată.

Potrivit dispozițiilor art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea, concesiunea, locația de gestiune, asocierea în participatiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș, schimbarea destinației, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile - terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.

În speță, contractele a căror desființare o solicită reclamanta, au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii 10/2001, mai îninate de soluționarea notificării formulată în termen de reclamantă pentru restituirea în natură a întregului imobil preluat de către stat, deci inclusiv a apartamentelor în litigiu, astfel încât sunt lovite de nulitate absolută.

Este lipsită de relevanță împrejurarea că la momentul cumpărării dobânditorii nu au avut cunoștință despre depunerea notificării, căci spre deosebire de situațiile la care se referă art. 45 din Legea 10/2001 republicată, în cazul înstrăinărilor ce intră sub incidența art. 21 din Lege, buna credință a cumpărătorilor nu înlătură sancțiunea nulității.

Având în vedere considerentele de fapt și de drept expuse mai sus, tribunalul va respinge excepția inadmisibilității, a prescripției dreptului la acțiune, a lipsei calității procesuale active a reclamantei, a lipsei de interes, a lipsei calității procesuale passive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor publice, a lipsei capacității de folosință a pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, va admite acțiunea formulată de reclamanta Konczwald Marietta Judith și în temeiul art. 54 Cod pr.civ. va respinge cererea de intervenție accesorie formulată de intervenientul Timiș Ionel, și în consecință:

În temeiul disp. art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 se va constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta SC Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 prev. cu nr. top. 377/1/V înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

Se va constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40859/20.07.2007 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Fătuloiu Eleonora având ca obiect apartamentul nr. 9 situat în Cluj-

Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/IX înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

Se va constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40729/31.08.2004 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâtul Roman Adrian având ca obiect apartamentul nr. 14 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/XIV înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

Se va constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.04.2003 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Ciupea Lucreția având ca obiect apartamentul nr. 25 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/XXV.

În temeiul disp. art. 34 pct. 1 din Legea 7/1996 se va dispune restabilirea situației de carte funciară prin radierea înscrisurilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare declarate nule și reinscrierea dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra apartamentelor mai sus menționate.

Nu vor fi acordate părților cheltuieli de judecată, întrucât reclaman la formularea concluziilor orale reprezentantul acesteia a arătat nău a solicitat cheltuieli de judecată, iar pârâții și intervenientul, căzuți în pretenții, potrivit art. 274 Cod pr.civ. nu sunt îndreptățiți la recuperarea acestora.

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

Respinge excepția inadmisibilității, a prescripției dreptului la acțiune, a lipsei calității procesuale active a reclamantei, a lipsei de interes, a lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor, a lipsei capacității de folosință a pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

Admite acțiunea formulată de reclamanta Konczwald Marieta Iudit cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 22 ap. 2 la Cabinet avocat Gidro Stanca Ioana împotriva pârâților Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor, cu sediul în București, str. Apolodor nr. 1A, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, SC Frizeria 3+3 SRL cu sediul în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 ap. 5 jud. Cluj, Fătuloiu Eleonora cu domiciliul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 112 ap. 4 jud. Cluj, Roman Adrian dom. în Cluj-Napoca, Piața Unirii ap. 14 jud. Cluj, Brie(fostă Ciupea) Lucreția dom. în Cluj-Napoca, str. Vaslui nr. 9, jud. Cluj.

Respinge cererea de intervenție accesorie formulată de intervenientul Timiș Ionel cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat Chiorean Anca în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918 nr. 25 ap. 2 jud. Cluj.

Constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta SC Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 prev. cu nr. top. 377/1/V înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

Constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40859/20.07.2007 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Fătuloiu Eleonora având ca obiect apartamentul nr. 9 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/IX înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

Constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40729/31.08.2004 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâtul Roman Adrian având ca obiect apartamentul nr. 14 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/XIV înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

Constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.04.2003 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Ciupea Lucreția având ca obiect apartamentul nr. 25 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca, nr. top. 377/1/XXV.

Dispune restabilirea situației de carte funciară prin radierea înscrisurilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare declarate nule și reinscrierea dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra apartamentelor mai sus menționate.

Fără cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 22 septembrie 2010.

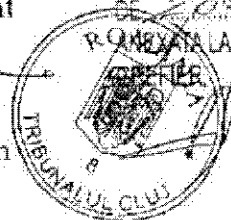


Rec. CB / dact. CB
04.01.2011

Președinte,
Camelia-Veronica Balint

Grefier,
Claudia-Simona Șofron

APLICAT TIMBRU FISCAL VALOARE
DE 205 CU CHIT. CEC
ROMÂNIA LA DOSAR



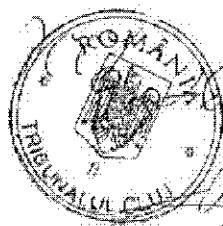
Prinut ar 04.01.2011

PENTRU CONFORMITATE
Grefier - Arhivar



Comenză 90X
04.01.2011

Defuziune fuz. Decizia nr. 1231/2013
de 27/1/2011 a Curții
de Apel Cluj și Decizia nr. 1231/2013
fuz. Decizia nr. 1231/2013



ROMANIA
CURTEA DE APEL CLUJ
Secția civilă, de muncă și asigurări sociale,
pentru minori și familie

Dosar nr. 5245/211/2009

DECIZIA CIVILĂ NR. 274/A/2011
Ședința publică din 22 septembrie 2011
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: ANDREA A. CHIȘ
JUDECĂTOR: ANA IONESCU
GREFIER: CRISTINA BOGDAN

S-au luat în examinare pentru pronunțare apelurile declarate de pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE- PRIN DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR PUBLICE CLUJ, BRIE LUCREȚIA, FĂTULOIU ELEONORA, SC FRIZERIA 3+3 SRL, precum și apelantul declarat de către intervenienții ROMAN ADRIAN și TIMIȘ IONEL, împotriva sentinței civile nr. 774/22.09.2010, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 5245/211/2009, privind și pe intimatul KONCZAWALD MARIETA JUDIT, având ca obiect constatare nulitate act juridic.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință a termenului din 15 septembrie 2011, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când s-a amânat pronunțarea pentru data de 22 septembrie 2011.

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 774/22.09.2010 a Tribunalul Cluj, a fost respinsă excepția inadmisibilității, a prescripției dreptului la acțiune, a lipsei calității procesuale active a reclamantei, a lipsei de interes, a lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor, a lipsei capacității de folosință a pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

A fost admisă acțiunea formulată de reclamanta Konczwald Marieta Judit împotriva pârâților Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, SC Frizeria 3+3 SRL Cluj-Napoca, Fătuloiu Eleonora, Roman Adrian, Brie (fostă Ciupea) Lucreția.

A fost respinsă cererea de intervenție accesorie formulată de intervenientul Timiș Ionel cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat Chiorean Anca în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1918 nr. 25 ap. 2 jud. Cluj.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta SC Frizeria 3+3 SRL având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 prevăzut cu nr. top. 377/1/V înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40859/20.07.2007 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Fătuloiu Eleonora având ca obiect apartamentul nr. 9 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/IX înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40729/31.08.2004 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâtul Roman Adrian având ca obiect apartamentul nr. 14 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/XIV înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.04.2003 încheiat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Ciupea Lucreția având ca obiect apartamentul nr. 25 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca, nr. top. 377/1/XXV.

S-a dispus restabilirea situației de carte funciară prin radierea înscrisurilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare declarate nule și reinscrierea

dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra apartamentelor mai sus menționate.

În considerentele acestei sentințe, se reține că imobilele înscrise inițial în C.F. nr. 4397 Cluj, cu nr. top. 377/2, compus din casă din piatră, la parter cu 3 locații pentru prăvălii, 12 camere, 5 bucătării și dependințe; la etajul I 13 camere, 3 bucătării și dependințe; la etajul II cu 10 camere, 3 bucătării și curte, în suprafață de 318 st.p. și cu nr. top. 377/1, casă pe strada Kismester nr. 4, în suprafață de 114 st.p., au fost proprietatea lui Nagy Cristina, văduva lui Kauzer Jakab și a lui Nagy Melinda și Nagy Marieta, conform înscrisurilor de sub B 4, 7, 8 și 9 din această carte funciară.

În temeiul Decretului nr. 92/1950, imobilele descrise anterior, aflate în proprietatea antecesoarelor reclamantei, au fost preluate de către Statul Român, cu titlu de naționalizare.

Imobilul cu nr. top. 377/2 a fost dezmembrat în data de 11 Iunie 1997 în imobilul cu nr. top. 377/2/1, teren cu construcții în suprafață de 824 mp. și cu nr. top. 377/2/2, teren curte, în suprafață de 321 mp., prima parcelă transcriindu-se în C.F. col. 122893 și C.F. ind. 22894, în favoarea Statului Român.

Ca urmare a operațiunii de apartamentare, au rezultat 29 apartamente, înscrise în CF ind. 122894 Cluj-Napoca, printre care și apartamentele nr. 5, 9, 14 și 25, care fac obiectul prezentei acțiuni.

Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, în calitate de reprezentant al Statului Român, a înstrăinat la data de 17.09.2003 apartamentul nr. 25 din imobilul situat în Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top. 377/2/1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj-Napoca, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.09.2003 încheiat cu pârata Ciupea Lucreția (ulterior căsătorită Brie), contract încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Acest contract a fost încheiat ca urmare a sentinței civile nr. 4255/21.05.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1255/2003, prin care a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamanta Ciupea Lucreția și a fost obligat pârătul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentul nr. 27. Apartamentul nr. 25 a făcut apoi obiectul unei promisiuni sinalagmatice de vânzare-cumpărare, încheiată între pârata Brie Lucreția, în calitate de promitentă vânzătoare și intervenientul Timiș Ionel, în calitate de promitent vânzător, antecontractul fiind notat în CF nr. 147774 Cluj-Napoca.

Pârătul Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca a mai înstrăinat pârătului Român Adrian, apartamentul nr. 14 din imobilul situat în Cluj-Napoca, P-ta Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top. 377/2/1/XIV în CF col. 122893 și CF 122894 Cluj-Napoca prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40729/31.08.2004, încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995.

Apartamentul nr. 5 din același imobil a făcut obiectul contractului de asociere nr. 136/2.08.2000, modificat prin actele adiționale nr. 1/17.11.2005 și nr. 2/30.05.2006, între Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca și pârata SC Frizeria 3+3 SRL. Apartamentul a fost vândut pârătei prin contractul nr. 34/11.04.2005, în temeiul Legii nr. 550/2002 și HCL nr. 142/14.03.2005. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat și în formă autentică, fiind autentificat de BNP Kercsog Andrea Beata sub nr. 2375/27.11.2006 și a fost înscris în CF nr. 162214 Cluj-Napoca, nr. top. 377/2/1/V.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40859 din 20.07.2007, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a înstrăinat pârătei Fătuloiu Eleonora apartamentul nr. 9 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 identificat sub nr. top. 377/2/1/IX în CF col. 122893 și CF ind. 122894, contract încheiat în temeiul Legii 112/1995 (f. 10 dosar).

În calitate de succesoare a proprietarilor tabulari, respectiv de nepoată a lui Nagy Cristina, căsătorită Krauzer, de succesoare a surorii sale Nagy Melinda și în nume propriu, conform actelor de stare civilă, reclamanta a solicitat, în temeiul Legii nr. 10/2001, restituirea imobilelor litigioase, conform notificării nr. 1044/26 octombrie 2001, înregistrată la executorul judecătoresc Boloș Mihai.

Conform Borderoului de expediere a actelor, întocmit în data de 26 Octombrie 2001 de către acest executor, notificarea în discuție a fost trimisă Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. 61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26 octombrie 2001.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovadă deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prev. la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul.

Astfel, chiar dacă notificarea ar fi fost trimisă unei alte instituții, era considerată o notificare perfect valabilă, urmând ca ulterior să fie trimisă unității deținătoare.

În concluzie, reclamanta a făcut dovada înregistrării la executorul judecătoresc a notificării nr. 1044/26.10.2001, în termenul legal prev. de art. 22 alin. 1 din Legea 10/2001 fiind îndeplinite condițiile prevăzute de acest act normativ pentru declanșarea procedurii de restituire.

În conformitate cu dispozițiile art. 137 alin. 1 Cod pr. civ. tribunalul a analizat cu precădere excepțiile de fond invocate de pârâți care ar fi făcut de prisos soluționarea fondului, pe care le-a găsit neîntemeiate, având în vedere următoarele considerente:

O parte dintre aceste excepții au fost soluționate de judecătoria, însă, pornind de la dispozițiile art. 150 Cod pr. civ., ce prevăd că „dovezile administrate de instanța necompetentă rămân câștigate cauzei”, fără să se pronunțe legiuitorul cu privire la păstrarea altor dispoziții sau demersuri procesuale date de instanța fondului, a apreciat că se impune rediscutarea și soluționarea excepțiilor de către instanța competentă.

Referitor la excepția inadmisibilității acțiunii și a lipsei de interes, invocate pârâți, cu argumentul că reclamanta nu a făcut dovada formulării în termen a notificării, tribunalul a apreciat netemeinicia acestora.

Conform Borderoului de expediere a actelor întocmit în data de 26 Octombrie 2001 de către acest executor, notificarea în discuție a fost trimisă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca sub nr. 61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26 octombrie 2001.

Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovada deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prev. la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul.

Astfel, chiar dacă notificarea ar fi fost trimisă unei alte instituții, era considerată o notificare perfect valabilă, urmând ca ulterior să fie trimisă unității deținătoare.

În concluzie, reclamanta a făcut dovada înregistrării la executorul judecătoresc a notificării nr. 1044/26.10.2001, în termenul legal prev. de art. 22 alin. 1 din Legea 10/2001 fiind îndeplinite condițiile prevăzute de acest act normativ pentru declanșarea procedurii de restituire.

Excepția lipsei de interes invocată de pârâta Fătuloiu Eleonora a fost apreciată de asemenea, neîntemeiată, întrucât reclamanta a solicitat restituirea în natură a apartamentelor în litigiu prin notificarea adresată Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca. Prin demersul de față, reclamanta urmărește întoarcerea apartamentelor în proprietatea Statului Român, astfel încât restituirea în natură să devină posibilă.

Excepția lipsei de interes în formularea petitului de rectificare de carte funciară, invocată de pârâțul Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor a fost apreciată neîntemeiată, deoarece această cerere se grefează de regulă pe cererea în desființarea actului juridic ce a stat la baza înscrierii, însă rectificarea cărții funciare nu se realizează automat, fără o cerere în acest sens, așa cum pretinde pârâțul, susținerea acestuia fiind contrazisă de prevederile art. 34 și 36 din Legea 7/1996.

Excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei a fost apreciată de asemenea nefondată.

Raportat la dispozițiile art. 3 alin. 1 lit. a) și art. 4 din Legea 10/2001, calitatea procesuală activă a reclamantei rezultă din calitatea sa de fost proprietar al imobilului la data preluării, de succesibil al foștilor proprietari tabulari ai imobilului în litigiu și din formularea în termen a notificării, care are efectul repunerii sale în termenul de acceptare a succesiunii, fără a fi necesar să dovedească acceptarea succesiunilor după foștii proprietari tabulari, în termenul de 6 luni de la deschiderea acestora.

Excepția lipsei capacității de folosință a pârâțului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a fost apreciată neîntemeiată, întrucât, deși nu are personalitate juridică, având în vedere prevederile art. 23 din Legea 215/2001, are organe proprii de conducere, astfel încât, potrivit art. 41 Cod pr. civ. poate sta în judecată în calitate de pârât.

Excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice a fost apreciată ca fiind nefondată. Chemarea în judecată a acestui pârât fost ocazionată de petitul având ca obiect restabilirea situației anterioare de carte funciară, Statul Român apare înscris în CF 4937 Cluj sub B 11 iar prin restabilirea situației anterioare de carte funciară acest drept ar redeveni actual, prin raportare la disp. art. 20 și 36 din Legea 7/1996, calitatea procesuală a acestui pârât este evidentă.

Excepția prescripției dreptului la acțiune invocat de pârâta Fătuloiu Eleonora a fost apreciată, de asemenea, nefondată, întrucât cererea reclamantei în constatarea nulității actelor de înstrăinare este întemeiată pe dispozițiile art. 21 din Legea 10/2001, astfel încât nu-i este aplicabil termenul special prevăzut de art. 45 din Legea 10/2001, ci termenul prev. de art. III din Titlul I al Legii 247/2005, care a fost respectat în speță, întrucât reclamanta a luat la cunoștință despre încheierea contractelor a căror desființare o solicită numai în anul 2009, când în Primăria municipiului Cluj-Napoca le-a depus la dosarul nr. 179/117/2008 al Tribunalului Cluj.

Excepția inadmisibilității acțiunii, invocată de pârâta Bria Lucreția, nu este o excepție propriu zisă, ci este o apărare de fond, care nu se verifică, însă, având în vedere că reclamantei i s-a stabilit deja prin hotărâri judecătorești definitive îndreptățirea la măsuri reparatorii pentru 25 din cele 29 de apartamente din aceeași clădire, or aceasta înseamnă că implicit s-a recunoscut deja caracterul abuziv al preluării imobilului.

Acțiunea reclamantei a fost apreciată, întemeiată.

Potrivit dispozițiilor art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 cu modificările și completările ulterioare, sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea, concesiunea, locația de gestiune, asocierea în participațiune, ipotecarea, locațiunea, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș, schimbarea destinației, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile - terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.

În speță, contractele a căror desființare a solicitat-o reclamanta au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii 10/2001, mai înainte de soluționarea notificării formulate în termen de reclamantă pentru restituirea în natură a întregului imobil preluat de către stat, deci inclusiv a apartamentelor în litigiu, astfel încât sunt lovite de nulitate absolută.

Este lipsită de relevanță împrejurarea că, la momentul cumpărării, dobânditorii nu au avut cunoștință despre depunerea notificării, întrucât, spre deosebire de situațiile la care se referă art. 45 din Legea 10/2001 republicată, în cazul înstrăinărilor ce intră sub incidența art. 21 din Lege, buna credință a cumpărătorilor nu înlătură sancțiunea nulității.

În temeiul disp. art. 34 pct. 1 din Legea 7/1996 a dispus restabilirea situației de carte funciară prin radierea inscrierilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare declarate nule și reinscrierea dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra apartamentelor mai sus menționate.

Nu au fost acordate părților cheltuieli de judecată, întrucât, la formularea concluziilor orale reprezentantul reclamantei, acesta a arătat că nu solicită cheltuieli de judecată, iar pârâții și intervenientul, căzuți în pretenții, potrivit art. 274 Cod pr.civ. nu sunt îndreptățiți la recuperarea acestora.

Impotriva acestei sentințe, au formulat în termen legal apel pârâții și intervenientul accesoriu, solicitând schimbarea ei, în sensul respingerii acțiunii, cu cheltuieli de judecată.

În esență, apelurile pârâților cumpărători și a intervenientului accesoriu vizează aceleași împrejurări, respectiv că, în realitate, reclamanta nu a formulat notificare în temeiul Legii nr. 10/2001, neexistând dovada că notificarea înregistrată sub nr. 1044/2001 la executorul judecătoresc a fost vreodată comunicată Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, ea nefigurând în evidențele acestei instituții.

Reclamanta nu se poate prevala de dispozițiile art. 21 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, reținute de prima instanță, întrucât notificarea trimisă în baza acestei legi, chiar de s-ar presupune că a fost înregistrată, se referă la un alt imobil, respectiv la cel situat în Piața Unirii nr. 12 și nu la cel obiect al litigiului, situat în Piața Unirii nr. 13.

Chiar dacă s-ar trece peste această împrejurare, pârâții cumpărători au fost de bună credință, întrucât nu aveau cum să cunoască existența unei notificări greșit adresate și neînregistrate, la data cumpărării, imobilul figurând ca nefiind solicitat spre restituire, iar, în cartea funciară nu a fost notată vreo acțiune prin care să se conteste cuprinsul ei.

Prima instanță a interpretat greșit dispozițiile art. 45 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, care obligă instanța să ia în considerare buna credință, aceste dispoziții neaplicându-se doar în situația de excepție, ce nu subzistă în speță, a preluării abuzive prin confiscarea averii în urma unor condamnări pentru infracțiuni de natură politică.

În cauză, nu doar dobânditorii, ci și vânzătorul a fost de bună credință, având convingerea comună și obiectivă că imobilul se află în circuitul civil și este liber de orice sarcini, prin nicio probă nedovedindu-se contrariul.

Reclamanta își invocă propria culpă, stând în pasivitate timp de 8 ani după data depunerii pretensei notificări, fără a efectua vreun demers la Consiliul Local, cumpărătorii neputând să aștepte chiar cu manifestarea unei maxime diligențe o astfel de împrejurare.

Art. 22 alin. 4 din Legea nr. 10/2001 constituie o aplicație particulară a regulii prev. de art. 1182 C. civil, prevăzând că notificarea înregistrată la executorul judecătoresc dobândește dată certă, are un efect interruptiv de prescripție și face dovadă deplină în ceea ce privește respectarea termenului prev. de art. 22 alin. 1, însă, o astfel de notificare, chiar cu dată certă, fără a fi înregistrată la Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, nu poate, în mod obiectiv, investi unitatea deținătoare cu soluționarea ei.

În cauză, se aplică principiul aparenței în drept, ce protejează subdobânditorul de bună credință, acesta fiind în concordanță cu exigențele art. 1 din Protocolul nr. 1, impunându-se respectarea principiului securității raporturilor juridice nu doar în cazul fostului proprietar, ci și în acela al cumpărătorilor de bună credință.

Nu este de neglijat faptul că foștii proprietari se bucură de un sistem de măsuri reparatorii eficiente, în timp ce cumpărătorii sunt puși în situația să-și piardă investițiile de o viață.

Părătul Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a arătat că în mod greșit a fost respinsă excepția lipsei capacității sale de folosință, raportat la dispozițiile art. 41 Cod proc. civ., întrucât conform dispozițiilor art. 21 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, unitatea administrativ teritorială are personalitate juridică de drept public, aceasta fiind reprezentată în justiție de primar și nu de consiliul local, consiliul local neavând o astfel de atribuție, conform art. 23 din lege.

Nu sunt îndeplinite dispozițiile art. 22 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, întrucât, în favoarea reclamantei, nu a fost emisă vreo dispoziție care să-i recunoască calitatea de persoană îndreptățită, pentru a putea solicita constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Nefiind declanșată procedura de retrocedare în temeiul legii speciale, nu sunt aplicabile dispozițiile art. 21 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, ce interzic, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea imobilelor revendicate până la soluționarea procedurilor administrative.

Părătul Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice a solicitat admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive, în condițiile în care Ministerul Finanțelor Publice nu apare, nici în contracte, nici în cartea funciară, ca fiind reprezentant al Statului Român, dispozițiile art. 25 din Decretul nr. 31/1954 aplicându-se doar în situațiile în care legea nu stabilește alte organe în acest scop, în contractele de vânzare-cumpărare, statul fiind reprezentat prin Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

Reclamanta, prin întâmpinare, a solicitat respingerea apelurilor ca nefondate, reiterând, în esență, considerentele hotărârii obiect al acestuia.

Analizând apelurile formulate prin prisma motivelor invocate, raportat la dispozițiile art. 292 alin. 1 C. pr. civ., curtea apreciază că doar cel declarat de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice este fondat, din considerentele ce urmează a fi expuse.

Astfel, în ceea ce privește apelul părților cumpărători, acesta vizează, în esență, două aspecte, și anume, dacă:

- reclamanta a formulat sau nu notificare pentru imobilul obiect al prezentului litigiu,
- cumpărătorii au fost sau nu de bună credință, definirea noțiunii de bună credință, dacă buna credință este sau nu relevantă în ceea ce privește contractele de vânzare-cumpărare încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001.

În ceea ce privește prima problemă, așa cum rezultă din răspunsul executorului judecătoresc la adresa instanței și actele depuse în copie anexate acestui răspuns (f. 129-133 dosar judecătoresc), precum și din răspunsul pârâtului Consiliului local al mun. Cluj Napoca la interogator (f. 127 din același dosar), reclamanta a formulat două notificări în aceeași zi, una cu nr. 1043/26.10.2001, având ca obiect imobilul situat pe C-Jea Turzii nr. 72-112, ce nu constituie obiect al prezentului litigiu, notificare a cărei primire pârătul o recunoaște, precum și notificarea cu nr. 1044/26.10.2001, având ca obiect imobilul înscris în CF 4397 Cluj cu nr. top. 377/2.

Ambele notificări au fost expediate Consiliului local al mun. Cluj Napoca în aceeași zi, așa cum rezultă din borderoul purtând ștampila poștei din data de 26.10.2011 (f. 133 dosar judecătorec), consiliul local recunoscând doar primirea primei notificări. Cu privire la a doua, răspunsul la întrebarea 4 din interogator este evaziv, arătându-se doar că această notificare „nu a fost depusă în termenul legal”, fără a se arăta explicit că nu a fost depusă deloc la această instituție.

Oricum, în condițiile în care ambele notificări au fost trimise în aceeași zi, reclamanta nu este în culpă pentru neînregistrarea uneia dintre acestea în evidențele instituției căreia i-a fost adresată, notificarea fiind trimisă în termenul prevăzut de lege, indiferent de instituția în culpă pentru neînregistrare, care, însă, față de probele administrate, nu poate fi decât consiliul local.

Părății au invocat împrejurarea că notificarea se referă la imobilul situat în P-ța Unirii nr.12, iar ei au cumpărat apartamente din imobilul situat la alt număr administrativ, respectiv 13. În realitate, așa cum rezultă din cuprinsul CF 4397 Cluj (23-25 dosar judecătorec), parcela cu nr. top. 377/2, pentru care reclamanta a formulat notificare, era situată în P-ța Unirii nr. 12, conform înscrisului din cartea funciară, ulterior, prin schimbarea numărului administrativ, dobândind nr. 13, o parte, cuprinzând terenul și construcția aferentă fiind transcrisă în CF col. 122893 Cluj (f. 26-29 dosar judecătorec), precum și în cărțile funciare individuale ale apartamentelor ce compun imobilul, evidențiate în cuprinsul cărții colective.

Buna sau rea credință a cumpărătorilor este irelevantă, așa cum corect a reținut prima instanță, art. 45 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 republicată referindu-se la contracte încheiate anterior intrării în vigoare a legii speciale de restituire. În ceea ce privește contractele încheiate după această dată, nu se aplică principiile generale ale nulității, în sensul că poate fi invocată eroarea comună, invincibilă, pentru a înlătura efectul nulității de desființare a actului subsecvent, întrucât se aplică dispozițiile legii speciale, care prevede doar că nu pot fi înstrăinate imobilele pentru care au fost formulate notificări, până la soluționarea acestora, altminteri ar putea fi realizate convențe frauduloase între unitatea deținătoare și posibili cumpărători, cum există posibilitatea să fi fost și în cauză, fiind suficientă neînregistrarea notificării de către instituția căreia i se adresează sau simpla declarație a acesteia față de cumpărători că nu a fost înregistrată o astfel de notificare.

Nu este vorba de un drept la un bun în sensul art. 1 din Protocolul 1, întrucât chiriașii nu sunt protejați prin legea specială de restituire, ei neavând drept de cumpărare, pentru a deveni proprietari, în condițiile formulării unei notificări.

Motivarea referitoare la investirea economiilor de o viață și posibilitatea despăgubirii fostului proprietar sau a succesorilor acestuia nu are nicio relevanță și nici nu subzistă, întrucât interesul cumpărării acestor imobile de la stat și nu a unora similare pe piața liberă îl reprezintă tocmai prețul extrem de avantajos prevăzut de Legea nr. 112/1995. Cât despre despăgubirea efectivă oferită foștilor proprietari, jurisprudența CEDO, departe de a fi în acest sens, a condamnat statul român pentru ineficiența mecanismului de acordare a măsurilor reparatorii prin echivalent.

În ceea ce privește apelul Consiliului local al mun. Cluj Napoca, acesta are calitate procesuală pasivă și capacitatea de a sta în justiție ca pârât în condițiile art. 41 alin. 2 C. pr.civ., fiind vânzător în contractele a căror nulitate se cere, acestea neputând fi desființate fără chemarea în judecată a tuturor părților. De altfel, jurisprudența constantă a instanțelor în cauzele cu acest obiect este în acest sens, respectiv a calității consiliului local și nu a unității administrativ teritoriale. Oricum, în contractele de vânzare cumpărare nu este trecut consiliul local în calitate de reprezentant al unității administrativ teritoriale. Chiar de s-ar aprecia că a încheiat contractele în calitate de administrator al bunurilor din patrimoniul unității administrativ teritoriale, are calitatea de a sta în justiție tocmai în considerarea acestei împrejurări.

Celelalte motive din apelul acestui pârât au fost deja analizate, fiind comune cu cele din apelul părăților cumpărători.

Apelul Statului prin Ministerul Finanțelor Publice este, însă, fondat, întrucât, deși se dispune restabilirea situației anterioare în sensul de a fi reînscris dreptul de proprietate al Statului Român, anterior anului 1990, imobilul era în folosința Sfatului popular al Orașului Cluj, așa cum rezultă din cuprinsul CF nr. 4397 Cluj, înscriserea de sub B12 (f. 24 verso dosar judecătorec), acesta fiind motivul pentru care a putut fi înstrăinat de consiliul local, nefiind aplicabile dispozițiile art. 25 din Decretul nr. 31/1954.

În temeiul art. 296 C.pr.civ., curtea,

35/80

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

Admite apelul declarat de pârâtul STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE împotriva sentinței civile nr. 774 din 22 septembrie 2010 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. 5245/211/2009, pe care o schimbă parțial, în sensul că respinge acțiunea față de pârâtul apelant, pentru lipsa calității procesuale pasive.

Mentine restul dispozițiilor.

Respinge ca nefondate apelurile pârâților CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, BRIE LUCREȚIA, PĂTULOIU ELEONORA, SC FRIZERIA 3+3 SRL, ROMAN ADRIAN și cel declarat de intervenientul accesoriu TIMIȘ IONEL.

Decizia este definitivă.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Data și pronunțată în ședința publică din 22 septembrie 2011.

PREȘEDINTE
ANDREA A. CHIȘ

JUDECĂTORI
ANA IONESCU

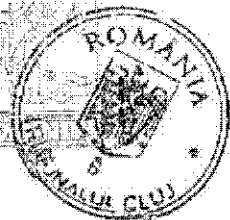
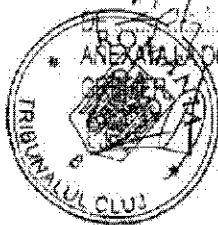
GREFIER
CRISTINA BOGDAN

Red. CAA dact. GC
12 ex/21.10.2011

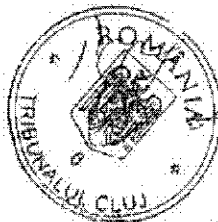
Jud. primă instanță: C. V. Balint

APLICĂ TIMBRU FISCAL VALOARE
DE CU CHIT. CEC

ANEXATA DOSAR



*Septembrie 8 2011
Decizia este în vigoare din 12/31/2013*



16.06.2013

35/81

164

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA I CIVILĂ

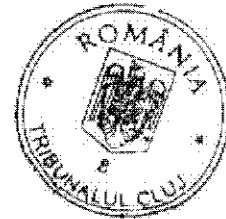
Decizia nr.1231

Dosar nr. 5245/211/2009

Sedința publică din 7 martie 2013

Viorica Cosma
Mihaela Tăbărcă
Alina Iuliana Țuca
Lelioara Pena

- Președinte
- Judecător
- Judecător
- Magistrat asistent



S-au luat în examinare recursurile declarate de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, SC Frizeria 3+3 SRL, Fătuloiu Eleonora, Brie (fostă Ciupea) Lucreția, Roman Adrian, precum și de intervenientul Timiș Ionel împotriva deciziei civile nr. 274A din 22 septembrie 2011 a Curții de Apel Cluj - Secția civilă, de muncă și asigurări sociale, pentru minori și familie.

Dezbaterile asupra recursurilor au avut loc în ședința din data de 21.02.2013, susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta decizie.

Având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul dispozițiilor art.260 alin.1 Cod procedură civilă, Înalta Curte de Casație și Justiție a amânat pronunțarea la data de 28.02.2013 și apoi la data de 07.03.2013.

ÎNALTA CURTE

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 26.05.2009, pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamanta Konczawald Marieta Judit a chemat în judecată pe pârâții Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, SC Frizeria 3+3 SRL, Fătuloiu Eleonora, Roman Adrian și Ciupe Lucreția și a solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța:

- să constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu parații de rândul 3-6, și anume: contractul de vânzare-cumpărare nr. 34/11.04.2005 încheiat cu pârâta SC Frizeria 3+3 SRL cu privire la ap. nr. 5 din imobilul situat în Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr.13, identificat sub nr. top 377/2/1/V în CF 4397 Cluj, CF col.122893 și CF ind. 122894 Cluj-Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr. 40859/20.07.2007 încheiat cu pârâta Fătuloiu Eleonora cu privire

35
82

la ap. nr. 9 din imobilul situat în P-ța Unirii nr. 13, identificat sub nr. top 377/2/1/IX în CF col. 122893 și CF 176171 Cluj-Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr. 440729/31.08.2004 încheiat cu pârâtul Roman Adrian cu privire la ap. nr. 14 din imobilul situat în P-ța Unirii nr.13, identificat sub nr. top. 377/2/1/XIV în CF col. 122893 și CF 122894 Cluj-Napoca; contractul de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.09.2003 încheiat cu pârâta Ciupe Lucreția cu privire la ap. nr. 25 din imobilul situat în P-ța Unirii nr. 13, identificat sub nr. top 377/2/1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj-Napoca;

- să dispună restabilirea situației anterioare, prin radierea din CF a înscrisurilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare nule, și reînscriserea dreptului de proprietate asupra apartamentelor indicate mai sus, în favoarea Statului Român.

În drept, cererea a fost întemeiată pe prevederile art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001, art. 36 din Legea 7/1996 și, potrivit unei precizări ulterioare, pe dispozițiile art. 10 alin. 2 din Legea 112/1995.

La data de 22.11.2008, Timiș Ionel a formulat cerere de intervenție accesorie în interesul pârâtei Brie (fostă Ciupea) Lucreția, cerere admisă în principiu de instanță, prin încheierea de la termenul de judecată din data de 04.12.2009.

Prin sentința civilă nr. 2801/02.03.2010, Judecătoria Cluj-Napoca a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului Cluj

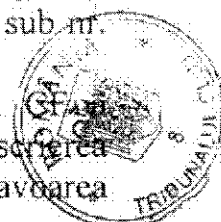
Investit cu soluționarea litigiului, prin sentința civilă nr. 774/22.09.2010, Tribunalul Cluj a respins excepția inadmisibilității, a prescripției dreptului la acțiune, a lipsei calității procesuale active a reclamantei, a lipsei de interes, a lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor și a lipsei capacității de folosință a pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

A admis acțiunea formulată de reclamantă și a respins cererea de intervenție accesorie formulată de intervenientul Timiș Ionel.

A constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34/11.05.2005 încheiat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu pârâta SC Frizeria 3+3 SRL., având ca obiect apartamentul nr. 5 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 prev. cu nr. top. 377/1/V înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

A constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40859/20.07.2007 încheiat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Fătuloiu Eleonora, având ca obiect apartamentul nr. 9 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/IX înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.

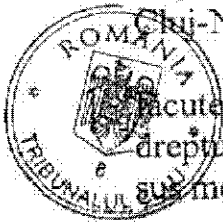
A constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40729/31.08.2004 încheiat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu pârâtul Roman Adrian, având ca obiect apartamentul nr. 14 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13, prev. cu nr. top. 377/1/XIV înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca.



5/89

165

A constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.04.2003 încheiat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Ciupea Lucreția, având ca obiect apartamentul nr. 25 situat în Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 13 înscris în CF col. 122893 și CF individual 122894 Cluj-Napoca, nr. top. 377/1/XXV.



A dispus restabilirea situației de carte funciară prin radierea înscrierilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare declarate nule și reînscrierea dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra apartamentelor mai sus menționate

Tribunalul a reținut că imobilele înscrise inițial în C.F. nr. 4397 Cluj, cu nr. top. 377/2 - compuse din casă din piatră, la parter cu 3 localuri pentru prăvălii, 12 camere, 5 bucătării și dependințe, la etajul I cu 13 camere, 3 bucătării și dependințe, la etajul II cu 10 camere, 3 bucătării și curte, în suprafață de 318 stj.p. - și cu nr. top. 377/1 - casă pe strada Kismester nr. 4, în suprafață de 114 stj.p. - au fost proprietatea lui Nagy Cristina, văduva lui Kauzer Jakab, și a lui Nagy Melinda și Nagy Marieta, conform înscrierilor de sub B 4, 7, 8 și 9 din această carte funciară.

În temeiul Decretului nr. 92/1950, imobilele descrise anterior, aflate în proprietatea antecesoarelor reclamantei, au fost preluate de Statul Român, cu titlu de naționalizare.

Imobilul cu nr. top. 377/2 a fost dezmembrat la data de 11 Iunie 1997 în imobilul cu nr. top. 377/2/1 - teren cu construcții în suprafață de 824 mp. - și cu nr. top. 377/2/2 - teren curte, în suprafață de 321 mp. -, prima parcelă transcriindu-se în C.F. col. 122893 și C.F. ind. 22894, în favoarea Statului Român.

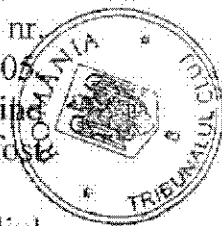
Ca urmare a operațiunii de apartamentare, au rezultat 29 apartamente, înscrise în CF ind. 122894 Cluj-Napoca, printre care și apartamentele nr. 5, 9, 14 și 25, care fac obiectul prezentei acțiuni.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de reprezentant al Statului Român, a înstrăinat, la data de 17.09.2003, apartamentul nr. 25 din imobilul situat în Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top. 377/2/1/XXV în CF col. 122893 și CF 147774 Cluj-Napoca, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.09.2003 încheiat cu pârâta Ciupea Lucreția (ulterior căsătorită Brie), în temeiul Legii nr. 112/1995. Acest contract a fost încheiat ca urmare a sentinței civile nr. 4255/21.05.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1255/2003, prin care a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamanta Ciupea Lucreția și a fost obligat pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la apartament. Apartamentul nr. 25 a făcut apoi obiectul unei promisiuni sinalagmatice de vânzare-cumpărare, încheiată între pârâta Brie Lucreția, în calitate de promitentă vânzătoare, și intervenientul Timiș Ionel, în calitate de promitent vânzător, antecontractul fiind notat în CF nr. 147774 Cluj-Napoca.

35
84

Pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a mai înstrăinat pârâtului Roman Adrian apartamentul nr. 14 din imobilul situat în Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, jud. Cluj, identificat sub nr. top. 377/2/1/XIV în CF col. 122893 și CF 122894 Cluj-Napoca, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40729/31.08.2004, încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995.

Apartamentul nr. 5 din același imobil a făcut obiectul contractului de asociere nr. 136/2.08.2000, modificat prin actele adiționale nr. 1/17.11.2005 și nr. 2/30.05.2006, între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și pârâta SC Frizeria 3+3 SRL. Apartamentul a fost vândut pârâtei prin contractul nr. 34/11.04.2005, în temeiul Legii nr. 550/2002 și al HCL nr. 142/14.03.2005. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în formă autentică, fiind autenticat de BNP Korcsog Andrea Beata sub nr. 2375/27.11.2006 și a fost înscris în CF nr. 162214 Cluj-Napoca, nr. top. 377/2/1/V.



Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40859/20.07.2007, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a înstrăinat pârâtei Fătuloiu Eleonora apartamentul nr. 9 situat în Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13 identificat sub nr. top. 377/2/1/IX în CF col. 122893 și CF ind. 122894, contractul fiind încheiat în temeiul Legii 112/1995.

În calitate de succesoare a proprietarilor tabulari, respectiv de nepoată a lui Nagy Cristina, căsătorită Krauzer, de succesoare a surorii sale, Nagy Melinda, și în nume propriu, conform actelor de stare civilă, reclamanta a solicitat, în temeiul Legii nr. 10/2001, restituirea imobilelor litigioase, prin notificarea nr. 1044/26.10.2001, înregistrată la executorul judecătoresc Boloș Mihai.

Conform borderoului de expediere a actelor, întocmit în data de 26.10.2001 de către acest executor, notificarea a fost trimisă Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26.10.2001.

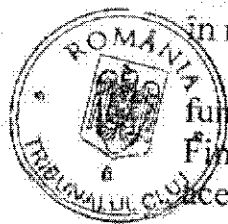
Potrivit dispozițiilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovada deplină în fața fiecărei autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prevăzut la alin. 1, chiar dacă a fost adresată unei alte unități decât cea care deține imobilul.

În concluzie, tribunalul a apreciat că reclamanta a făcut dovada înregistrării la executorul judecătoresc a notificării nr. 1044/26.10.2001, în termenul legal prevăzut de art. 22 alin. 1 din Legea 10/2001, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de acest act normativ pentru declanșarea procedurii de restituire.

Excepția inadmisibilității acțiunii și cea a lipsei de interes, susținute de pârâți cu motivarea că reclamanta nu a făcut dovada formulării în termen a notificării, au fost apreciate de tribunal ca neîntemeiate, față de dispozițiile art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001 și de împrejurarea că, potrivit borderoului de expediere a actelor întocmit în data de 26.10.2001 de către executorul judecătoresc, notificarea a fost trimisă Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 61.958, borderoul purtând ștampila poștei și data de 26.10.2001.

35
85

Excepția lipsei de interes invocată de pârâta Fătuloiu Eleonora a fost respinsă ca neîntemeiată, tribunalul reținând că reclamanta a solicitat restituirea în natură a apartamentelor în litigiu, prin notificarea adresată Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca. Prin demersul de față, reclamanta urmărește întoarcerea apartamentelor în proprietatea Statului Român, astfel încât restituirea în natură să devină posibilă.



Excepția lipsei de interes în formularea petitului de rectificare de carte funciară, invocată de pârâtul Statul Român prin Ministerul Economiei și Finanțelor, a fost respinsă de tribunal ca neîntemeiată, cu motivarea că, deși această cerere se grefează, de regulă, pe cererea în desființare a actului juridic ce a stat la baza înscrierii, rectificarea cărții funciare nu se realizează automat, fără o cerere în acest sens, așa cum pretinde pârâtul, susținerea acestuia fiind contrazisă de prevederile art. 34 și 36 din Legea 7/1996.

Excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei a fost apreciată de tribunal ca fiind ca nefondată, pentru următoarele considerente:

Raportat la dispozițiile art. 3 alin. 1 lit. a) și ale art. 4 din Legea 10/2001, calitatea procesuală activă a reclamantei rezultă din calitatea sa de fost proprietar al imobilului la data preluării, de succesibil al foștilor proprietari tabulari ai imobilului în litigiu și din formularea în termen a notificării, care are efectul repunerii sale în termenul de acceptare a succesiunii, fără a mai fi necesar să dovedească acceptarea succesiunilor după foștii proprietari tabulari, în termenul de 6 luni de la deschiderea acestora.

Excepția lipsei capacității de folosință a pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a fost respinsă de tribunal ca neîntemeiată, cu argumentul că, deși nu are personalitate juridică, având în vedere prevederile art. 23 din Legea 215/2001 și ale art. 41 Cpc., consiliul local poate sta în judecată în calitate de pârât.

Excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice a fost respinsă, ca nefondată. Chemarea în judecată a acestui pârât a fost ocazionată de petitul având ca obiect restabilirea situației anterioare de carte funciară, Statul Român apărând înscris în CF 4937 Cluj sub B 11. Prin restabilirea situației anterioare de carte funciară, acest drept ar redeveni actual, iar prin raportare la dispozițiile art. 20 și ale art. 36 din Legea 7/1996, calitatea procesuală a acestui pârât este evidentă.

Excepția prescripției dreptului la acțiune, invocată de pârâta Fătuloiu Eleonora, a fost respinsă de tribunal, ca nefondată, instanța reținând că acțiunea reclamantei în constatarea nulității actelor de înstrăinare este întemeiată pe dispozițiile art. 21 din Legea 10/2001, astfel încât nu-i este aplicabil termenul special prevăzut de art. 45 din Legea 10/2001, ci termenul prevăzut de art. III din Titlul I al Legii 247/2005. Acest termen a fost respectat în speță, întrucât reclamanta a luat la cunoștință despre încheierea contractelor a căror desființare o solicită numai în anul 2009, când Primăria Municipiului Cluj-Napoca le-a depus la dosarul nr. 179/117/2008 al Tribunalului Cluj.

Excepția inadmisibilității acțiunii, invocată de pârâta Brie Lucreția, nu este o excepție propriu-zisă, ci este o apărare de fond, care nu se verifică însă, având în vedere că reclamantei i s-a stabilit deja, prin hotărâri judecătorești definitive, îndreptățirea la măsuri reparatorii pentru 25 din cele 29 de apartamente din aceeași clădire. Or, aceasta înseamnă că, implicit, s-a recunoscut deja caracterul abuziv al preluării imobilului.

Cererea reclamantei a fost apreciată ca fiind întemeiată, față de dispozițiile art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001.

În speță, contractele a căror desființare s-a solicitat au fost încheiate ulterior intrării în vigoare a Legii 10/2001, înainte de soluționarea notificării formulate în termen de reclamantă pentru restituirea în natură a întregului imobil preluat de stat. Prin urmare, aceste contracte sunt lovite de nulitate absolută.

Este lipsită de relevanță împrejurarea că, la momentul cumpărării, dobânditorii nu au avut cunoștință despre depunerea notificării, întrucât, spre deosebire de situațiile la care se referă art. 45 din Legea 10/2001, în cazul înstrăinărilor ce intră sub incidența art. 21 din Lege, buna credință a cumpărătorilor nu înlătură sancțiunea nulității.

În temeiul dispozițiilor art. 34 pct. 1 din Legea 7/1996, tribunalul a dispus restabilirea situației de carte funciară, prin radierea înscrisurilor făcute în baza contractelor de vânzare-cumpărare declarate nule și reînscrierea dreptului de proprietate în favoarea Statului Român asupra apartamentelor mai sus menționate.

Împotriva acestei sentințe, în termen legal, au formulat apel pârâții și intervenientul accesoriu.

Prin decizia civilă nr. 274 A/22.11.2011, Curtea de Apel Cluj - Secția civilă a admis apelul declarat de pârâțul Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice și a schimbat în parte sentința apelată, în sensul că a respins acțiunea formulată în contradictoriu cu pârâțul apelant, pentru lipsa calității procesuale pasive.

A respins, ca nefondate, apelurile celorlalți pârâți și pe cel al intervenientului accesoriu și a menținut restul dispozițiilor sentinței apelate.

Pentru a pronunța această decizie, curtea de apel a avut în vedere următoarele considerente.

Așa cum rezultă din răspunsul executorului judecătoresc și din actele anexate, precum și din răspunsul pârâțului Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca la interogatoriu, reclamanta a formulat două notificări în aceeași zi: una cu nr. 1043/26.10.2001, având ca obiect imobilul situat pe C-lea Turzii nr. 72-112, ce nu constituie obiect al prezentului litigiu, notificare a cărei primire pârâțul o recunoaște, și una cu nr. 1044/26.10.2001, având ca obiect imobilul înscris în CF 4397 Cluj cu nr. top. 377/2.

În condițiile în care ambele notificări au fost trimise în aceeași zi, așa cum rezultă din borderoul purtând ștampila poștei din data de 26.10.2011, reclamanta nu este în culpă pentru neînregistrarea uneia dintre acestea în evidențele

35
84

instituției careia i-a fost adresată, notificarea fiind trimisă în termenul prevăzut de lege.

Pârâții au invocat împrejurarea că notificarea se referă la imobilul situat în P-ța Unirii nr. 12, iar ei au cumpărat apartamente din imobilul situat la alt număr administrativ, respectiv la nr. 13. În realitate, așa cum rezultă din cuprinsul CF nr. 4397 Cluj, parcela cu nr. top. 377/2, pentru care reclamanta a formulat notificare, era situată în P-ța Unirii nr. 12, conform înscrisului din cartea funciara. Ulterior, prin schimbarea numărului administrativ, a dobândit nr. 13, iar o parte – cuprinzând terenul și construcția aferentă – a fost transcrisă în CF col. 122893 Cluj și în cărțile funciare individuale ale apartamentelor ce compun imobilul, evidențiate în cuprinsul cărții colective.

Buna sau reaua credință a cumpărătorilor este irelevantă, art. 45 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 referindu-se la contracte încheiate anterior intrării în vigoare a legii speciale de restituire. În ceea ce privește contractele încheiate după această dată, nu se aplică principiile generale ale nulității, ci dispozițiile legii speciale, care prevăd doar că nu pot fi înstrăinate imobilele pentru care au fost formulate notificări, până la soluționarea acestora.

Nu este vorba de un drept la un bun în sensul art. 1 din Protocolul 1, întrucât chiriașii nu sunt protejați prin legea specială de restituire, ei neavând drept de cumpărare, pentru a deveni proprietari, în condițiile formulării unei notificări.

Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca are calitate procesuală pasivă și capacitatea de a sta în justiție ca pârât în condițiile art. 41 alin. 2 Cpc., fiind vânzător în contractele a căror nulitate se cere.

Apelul Statului prin Ministerul Finanțelor Publice este fondat, întrucât, deși se dispune restabilirea situației anterioare, în sensul de a fi reînscris dreptul de proprietate al Statului Român, anterior anului 1990, imobilul era în folosința Sfatului Popular al Orașului Cluj, așa cum rezultă din cuprinsul CF nr. 4397 Cluj, înscrierea de sub B12. Acesta a fost motivul pentru care a putut fi înstrăinat de consiliul local, nefiind aplicabile dispozițiile art. 25 din Decretul nr. 31/1954.

Împotriva acestei decizii, în termen legal au declarat și motivat recurs pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, SC Frizeria 3+3 SRL, Fătuloiu Eleonora, Brie (fostă Ciupea) Lucreția, Roman Adrian și intervenientul Timiș Ionel.

1. Prin recursul declarat, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca formulează următoarele critici:

Nu este legală soluția de respingere a excepției lipsei capacității de folosință a recurentului, față de prevederile art. 21 și art. 23 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale. Așa cum rezultă din aceste dispoziții legale, consiliul local nu poate sta în judecata ca pârât, întrucât nu este titular al drepturilor și obligațiilor ce decurg din raportul de drept în litigiu, neavând capacitate de folosință. Această capacitate de folosință aparține, potrivit art. 21 din Legea nr. 215/2001, unității administrativ teritoriale.

Recurentul susține că, în mod greșit, instanța de apel a aplicat în cauză dispozițiile art. 21 alin (5) din Legea nr. 10/2001. Sancțiunea nulității absolute devine aplicabilă doar în cazul existenței unei proceduri administrative sau judiciare pe rol, situație neîndeplinită în speță.

Atâta timp cât nu a fost declanșată procedura de retrocedare în temeiul Legii nr. 10/2001, cât nu a fost emisă o dispoziție în temeiul acestei legi, nefiind stabilită nici eventuala calitate de persoană îndreptățită la restituirea imobilului în litigiu, nu se poate solicita constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare.

Împrejurarea, reținută de instanța de apel, că ambele notificări au fost trimise în aceeași zi, nu acoperă culpa reclamantei pentru neînregistrarea și celei de-a doua notificări de care se prevalează. Mai mult, potrivit considerentelor sentinței civile nr. 4255/21.05.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr. 112/1995 sau a Legii nr. 10/2001, proprietar fiind Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

În plus, vânzarea făcută de un proprietar aparent, al cărui titlu este nul, nu lovește de nulitate și actul subsecvent, principiul „resolutio iure dantis, resolvitur ius accipientis”, care guvernează efectul nulității față de terți, fiind înlăturat de buna credință a acestora. Prin urmare, cel ce dobândește dreptul de proprietate cu titlu oneros și de bună credință, nu mai poate fi evins.

În consecință, atâta timp cât unitatea deținătoare nu a fost investită cu soluționarea notificării de care se prevalează reclamanta, contractele de vânzare-cumpărate au fost încheiate cu respectarea dispozițiilor legale, nefiind astfel, incidente sancțiunea nulității absolute prevăzute de art. 21 alin (5) din Legea nr. 10/2001 și interdicția de înstrăinare reglementată prin acest text de lege.

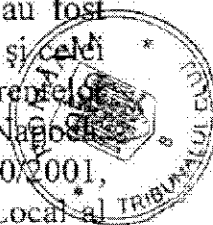
Recurentul mai arată că reclamanta nu face dovada calității de persoană îndreptățită la măsuri reparatorii prevăzute de Legea nr. 10/2001, potrivit prevederilor art. 3 alin. 1 și art. 4 alin. 2 din Legea nr. 10/2001.

Motivele de recurs formulate nu cuprind o încadrare în drept a criticilor formulate.

2. Pârâta SC Frizeria 3+3 SRL critică decizia instanței de apel pentru următoarele motive:

Nici la data încheierii contractului de asociere nr. 1136/2000, nici la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată nr. 34/2005, și nici la data încheierii contractului în formă autentică, niciuna din părțile contractante - recurenta și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca - nu au avut cunoștință despre intenția fostei proprietare tabulare de a revendica imobilul. Notificarea înregistrată la B.E.J Mircea Boloș sub nr. 1044/26.10.2001 nu a fost niciodată înregistrată la unitatea deținătoare, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Ca urmare, contractul de vânzare cumpărare nr. 34/2005 s-a încheiat cu respectarea tuturor pozițiilor legale în vigoare precum și cu stricta respectare a



35/89

procedurii prevăzută de lege pentru vânzarea acestor spații aflate în proprietatea statului.

Sanțiunea prevăzută de art. 21 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 nu este incidentă în cauză. Rațiunea pentru care legiuitorul a instituit această sancțiune este aceea de a împiedica modificarea situației juridice a imobilului ce intră sub incidența Legii nr. 10/2001 și care face obiectul procedurilor administrative și, după caz, judiciare de restituire, sub aspectul indisponibilizării acestuia.

Art. 22 alin. (4) din Legea 10/2001 nu este incident în ceea ce privește ipoteza prevăzută de art. 21 alin. (5) din Legea 10/2001. Art. 22 alin. (4) se referă strict la faptul că, prin înregistrarea la executorul judecătoresc, notificarea dobândește dată certă, producând un efect întreruptiv de prescripție și făcând dovada deplină în ceea ce privește respectarea termenului prevăzut de art. 22 alin. (1). O astfel de notificare, deși cu dată certă, fără a fi însă și înregistrată la Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, nu poate, în mod obiectiv, investi unitatea deținătoare cu soluționarea ei.

Instanța de apel consideră în mod injust că este lipsită de relevanță împrejurarea că, la momentul cumpărării, dobânditorii nu au avut cunoștință despre depunerea notificării. Este, astfel, lipsită de orice efecte juridice buna credință a părților la momentul încheierii contractului, precum și eroarea comună în care acestea s-au aflat.

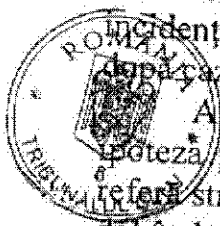
Nu se poate ignora incidența condițiilor erorii comune și invincibile (*error pmunis facit ius*), ca mijloc original de dobândire a dreptului de proprietate. Sub acest aspect, este relevantă și trebuie supusă analizei buna credință a părților la încheierea actului juridic a cărui anulare se solicită, chiar dacă sancțiunea este prevăzută de o lege specială.

Trei condiții trebuiesc întrunite cumulativ pentru ca o aparență să fie creatoare de drept: să existe o eroare comună și invincibilă (a), subdobânditorul să fie de bună credință (b) și actul încheiat între proprietarul aparent și terțul de bună credință să fie cu titlu oneros (c).

Eroarea comună și invincibilă constă în percepția tuturor părților, respectiv atât a vânzătorului cât și a cumpărătorului asupra lipsei vreunei cereri de restituire a imobilului ce a făcut obiectul vânzării.

Primăria Municipiului Cluj Napoca nu a fost investită cu soluționarea vreunei cereri de restituire nici înainte, nici după expirarea termenului de decădere prevăzut în art. 22 alin. (1), astfel că imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, Piața Unirii, nr. 13 a rămas în percepția părților ca fiind în proprietatea Statului Român și administrarea Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca, liber de orice sarcini.

Eroarea comună și invincibilă creată rezultă din probațiunea administrată în fața primei instanțe, răspunsul la interogatoriile luate Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca prin primar, precum și imposibilitatea reclamantei intimat de a face dovada înregistrării notificării nr. 1044/26.10.2001 la Primăria Municipiului Cluj Napoca.



Buna credință a recurente, în calitate de cumpărător, cât și al pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca este prezumată de lege și rezultă din probațiunea administrată: răspunsurile la interogatoriile luate părților, lipsa vreunui demers din partea reclamantei precum și încheierea vânzării printr-o procedură publică și cu respectarea prevederilor legale, a Legii nr. 550/2002.

Actul încheiat între proprietarul aparent și terțul subdobânditor a fost cu titlu oneros. Prețul vânzării apartamentului nr. 5 cu cote părți aferente a fost stabilit prin negociere directă, prin luarea în considerare a gradului de uzură, precum și a investițiilor efectuate, conform dispozițiilor Legii nr. 550/2002, și a fost achitat integral, astfel cum rezultă din adeverința emisă de Municipiul Cluj Napoca Direcția Economică nr. 88218/413/2006.

În sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, noțiunea de bunuri poate acoperi atât bunurile actuale cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțe în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o speranță de a beneficia efectiv de un drept de proprietate. Dimpotrivă, speranța de a i se recunoaște un drept proprietate ce nu poate fi exercitat efectiv nu poate fi considerat ca un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1.

Curtea Europeană a stabilit în mai multe cauze faptul că exigențele art. 1 al Protocolul nr. 1 adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, și principiul securității raporturilor juridice trebuie respectate atât în cazul fostului proprietar, cât și în al cumpărătorului de bună-credință.

Cererea de recurs este întemeiată pe dispozițiile art. 304 pct. 9 Cpc, raportat la Legea nr. 550/2002 și la Legea nr. 10/2001.

3. Prin recursul declarat, pârâta Fătuloiu Eleonora susține următoarele critici:

Prin acțiunea formulată, reclamanta a solicitat constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995, prevalându-se de notificarea nr. 1044/2001 expediată către consiliul local, fără a exista vreo dovadă că notificarea a fost comunicată acestei autorități. Mai mult, în evidentele consiliul local nu s-a întocmit vreun dosar de revendicare cu privire la acest imobil, care figura, la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare ca imobil nerevendicat, liber de sarcini și notări în cartea funciară.

În contextul acestei stări de fapt, pârâtul consiliul local a fost de totală bună-credință, contractele de vânzare-cumpărare fiind legal încheiate.

Imobilul a fost trecut în proprietatea statului român cu titlu valabil, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de Decretul 92/1950.

Ca temei legal în promovarea acțiunii introductive, reclamanta invocă prevederile Legii 10/2001, deci, implicit și art. 45 din acest act normativ. Buna credință a recurente este dovedită, iar dispozițiile Legii 112/1995 au fost respectate la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

38
191

Pentru a preveni încheierea actelor de înstrăinare, reclamanta avea obligația de a notifica toți chiriașii, pentru a nu cumpăra apartamentele pe care le dețineau în baza contractelor închiriere.

Cererea de recurs nu cuprinde o încadrare în drept a criticilor formulate.

4. Pârâta Brie (fostă Ciupea) Lucretia formulează următoarele critici:



Instanța de apel nu s-a pronunțat asupra excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei.

În susținerea acestei excepții, recurenta arată că reclamanta nu a făcut dovada că este unica moștenitoare a proprietarilor tabulari ai imobilului în litigiu.

Pe fondul cauzei, recurenta arată că, atâta timp cât nu a fost declanșată procedura administrativă prealabilă și obligatorie, prin înregistrarea în termen legal a notificării la unitatea deținătoare – Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca -, reclamanta nu se poate prevala de prevederile art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001, pe care și întemeiază cererea.

Instanța de apel a interpretat greșit prevederile art. 45 alin. 2 din Legea 10/2001 atunci când a apreciat că, în cauză, nu are nici un fel de relevanță buna credință. Așa cum rezultă din cuprinsul acestui articol, buna credință nu are relevanță în constatarea nulității absolute doar în situația prevăzută de art. 2 alin. 1 lit. b din Legea 10/2001. Or, imobilul în litigiu a fost preluat de stat în temeiul Decretului 92/1950.

Se mai arată că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu bună-credință, după expirarea termenului prevăzut de art. 14 din Legea 112/1995, iar la momentul vânzării, bunul nu figura pe lista imobilelor revendicate, aspect care reiese și din sentința civilă nr. 4255/21.05.2003 a Judecătoriei Cluj-Napoca, prin care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a fost obligat să încheie cu recurenta contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul în litigiu.

Recurenta nu a cunoscut intenția reclamantei de a revendica imobilul, până la data citării în prezentul litigiu. Nu a fost notificată de reclamantă nici anterior, nici ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce dovedește buna sa credință în perfectarea actului de vânzare-cumpărare.

În plus, nulitatea vânzării făcută de un proprietar aparent nu duce la nulitatea actului subsecvent cu titlu oneros, încheiat de un dobânditor de bună credință.

Recurenta susține că sunt aplicabile prevederile art. 18 lit. c) din Legea 10/2001, reclamanta fiind îndreptățită numai la măsuri reparatorii în echivalent.

Cererea de recurs este întemeiată pe prevederile art. 304 pct. 8 și 9 Cpc.:

5. Prin recursul declarat, pârâțul Roman Adrian critică decizia instanței de apel pentru următoarele motive:

Deși intimata a înregistrat la biroul executor judecătoresc Boloș, Mircea notificarea cu nr. 1044/26.10.2001, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, reprezentanții Consiliul Local al Municipiului Cluj nu au comunicat

că ar exista o notificare în sensul Legii 10/2001, deoarece această notificare nu a fost niciodată înregistrată în evidențele consiliului local.

Atât cumpărătorul cât și vânzătorul au fost de bună-credință, ambii având convingerea că imobilul este liber de orice sarcini. Nu exista nicio probă care să dovedească contrariul, iar dispozițiile art.22 din Legea 10/2001 instituie o procedură prealabilă, care se declanșează printr-o notificare înregistrată de persoana îndreptățită la deținătorul imobilului, în speță Consiliul Local al Municipiului Napoca.

Intimata nu a făcut dovada înregistrării notificării la unitatea deținătoare, nu deține un număr de înregistrare al notificării emis de autoritatea competentă sau de vreo altă instituție abilitată a statului, deși sarcina probei în acest sens și revenea cu precădere.

Cererea de recurs nu cuprinde o încadrare în drept a criticilor formulate.

6. Prin recursul declarat, intervenientul Timiș Ionel formulează următoarele critici:

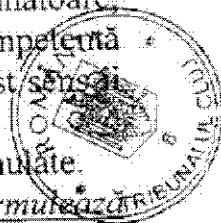
Decizia Curții de Apel Cluj este nelegală, fiind pronunțată cu aplicarea greșită a legii, întrucât în cauză nu sunt aplicabile dispozițiile art. 21 alin.5 din Legea 10/2001, ci ale art. 45 alin. 2 din Legea 10/2001.

În prezenta cauză trebuie aplicat principiul aparenței în drept, ce protejează subdobânditorul de bună credință, acesta fiind în concordanță cu exigențele art. 1 din Protocolul nr. 1, impunându-se respectarea principiului securității raporturilor juridice nu doar în cazul fostului proprietar, ci și în acela al cumpărătorilor de bună credință.

Este real că există o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată în dosarul nr.179/117/2008 al Tribunalului Cluj, dar prin acea hotărâre s-a dispus restituirea în favoarea reclamantei doar a apartamentelor libere, iar pentru cele vândute, ce au făcut obiectul aceluși dosar, s-au acordat măsuri reparatorii prin echivalent. Chiar dacă o instanță de judecată a stabilit că reclamanta poate beneficia de prevederile Legii 10/2001 deoarece nu ar putea să-i fie imputat acesteia faptul că executorul judecătoresc nu a comunicat notificarea înregistrată, acest lucru nu poate influența soluția din acest dosar, deoarece în cauză trebuie analizate condițiile în care s-au încheiat contractele de vânzare cumpărare a căror anulare s-a solicitat.

Instanța de apel nu a verificat dacă notificarea a fost primită de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, luând în considerare doar copia unui borderou trimis de executorul judecătoresc, fără să existe dovada de comunicare a notificării și fără să existe dovada că acea notificare a ajuns la unitatea deținătoare a imobilului, căreia se presupune că ar fi fost adresată.

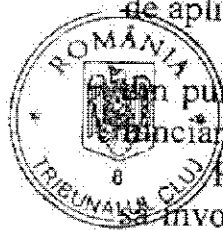
Curtea de apel a interpretat probele în mod greșit, pentru a dispune anularea contractelor de vânzare cumpărare încheiate în mod legal, încercând să sugereze că este culpa vânzătorului că nu a înregistrat notificarea pentru imobilul în litigiu sub un număr distinct, față de dosarul privitor la imobilul de pe str. Calea Turzii.



35/03

170

Pe de altă parte, din notificarea de care se prevalează reclamanta nu rezultă imobilul pe care îl solicită. Or, art.22 alin.2 din Legea 10/2001 specifică faptul că notificarea trebuie să cuprindă elementele de identificare a bunului imobil a cărui restituire se cere, prevedere reiterată și în Normele metodologice de aplicare a Legii 10/2001.



Se observă din notificare că reclamanta a identificat eronat imobilul atât în punct de vedere al situației administrative, cât și din cel al situației de carte funciara.

Prin urmare, în mod greșit instanța de apel a apreciat că reclamanta poate să invoce prevederile art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001. În interpretarea acestui articol, procedurile administrative și judiciare trebuie să fie efective, în sensul că atât unitatea deținătoare cât și chiriașii sau terții să cunoască că acest imobil este revendicat.

Din toate probele din dosar rezultă că, în cazul contractului de vânzare-cumpărare încheiat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca cu pârâta Ciupea Lucreția sunt aplicabile prevederile art. 20 alin 2 din Legea 10/2001 care arată că în cazul în care imobilul a fost vândut cu respectarea Legii 112/1995 persoana îndreptățită are dreptul numai la măsuri reparatorii prin echivalent.

Toate circumstanțele cauzei conduc la ideea valabilității depline a contractului de vânzare-cumpărare nr. 40544/17.09.2003, nefiind incident nici un motiv de nulitate. Imobilul a fost înstrăinat cu bună credință, bună credință care reiese din necomunicarea notificării și din lipsa oricărei informații despre o revendicare a acestui imobil.

În plus, buna credință este prezumată de legislația civilă, revenind reclamantei sarcina de a dovedi că pârâții au fost de rea credință, primind notificarea și cunoscând că imobilul a fost revendicat. Or, o astfel de probă nu s-a făcut.

Nici motivul de nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare, invocat de reclamantă prin precizarea la acțiune depusă la dosarul de fond, nu este întemeiat. Astfel, reclamanta invocă nulitatea absolută a contractelor de vânzare cumpărare raportat la dispozițiile art.10 alin.2 din Legea 112/1995, deși art.10 alin.2 din Legea 112/1995 a fost modificat anterior încheierii contractului de vânzare cumpărare a cărui nulitate absolută s-a solicitat a fi constatată, prin art. 65 din OUG nr. 288/2000 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României nr.616/2000.

Cererea de recurs nu cuprinde o încadrare în drept a criticilor formulate.

Prin întâmpinarea formulată, reclamanta Konczawald Marieta Judit a invocat excepția nulității recursurilor formulate de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Fătuloiu Eleonora, Brie (fostă Ciupea) Lucreția și de intervenientul Timiș Ionel.

Făcând aplicarea prevederilor art. 306 alin. 3 Cpc., Înalta Curte va respinge această excepție, întrucât o parte din motivele invocate prin recursurile declarate de acești pârâți pot fi încadrate în prevederile art. 304 pct. 9 Cpc.

35/94

Analizând decizia recurată în limita criticilor formulate prin motivele de recurs care pot fi circumscrise prevederilor art. 304 Cpc. și grupând criticile care se regăsesc în recursurile declarate în cauză pentru a le răspunde prin considerente comune, Înalta Curte reține următoarele:

Prin motivele de recurs ale tuturor părților este invocată greșita interpretare a prevederilor art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 sub mai multe aspecte și anume:

a. Recurenții susțin că sancțiunea nulității absolute devine aplicabilă doar în cazul existenței unei proceduri administrative sau judiciare pe rol, situație neîndeplinită în cauză, deoarece nu a fost emisă o dispoziție în temeiul acestei legi, nu a fost stabilită calitatea reclamantei de persoană îndreptățită la restituirea imobilului în litigiu și nici nu s-a probat înregistrarea notificării formulate pentru restituirea imobilului în litigiu în evidențele Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Art. 22 alin. (4) din Legea 10/2001 nu este incident în ceea ce privește ipoteza prevăzută de art. 21 alin. (5) din Legea 10/2001 deoarece se referă strict la faptul că, prin înregistrarea la executorul judecătoresc, notificarea dobândește dată certă, producând un efect întreruptiv de prescripție și făcând dovada deplină în ceea ce privește respectarea termenului prevăzut de art. 22 alin. (1).

b. Recurenții susțin greșita interpretare a prevederilor acestui articol și pentru faptul că, în aplicarea art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001, instanța de apel ar fi trebuit să respingă cererea reclamantei de constatare a nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare deoarece părțile contractante au fost de bună-credință (susținere întemeiată pe argumente vizând necomunicarea de către reclamantă a notificării către vânzători și cumpărători, pe considerentele sentinței civile nr. 4255/21.05.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, potrivit căreia imobilul nu a fost revendicat) și este aplicabil principiul erorii comune și invincibile (recurenții indicând probele care susțin existența unei erori comune în cauză).

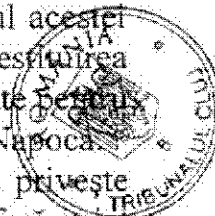
Criticile nu sunt fondate.

Potrivit art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001: „Sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea (...) bunurilor imobile – terenuri și/sau construcții notificate potrivit prevederilor prezentei legi.”

Din cuprinsul normei citate, rezultă, într-adevăr, că sancțiunea nulității absolute intervine numai în cazul înstrăinărilor bunurilor imobile notificate, efectuate după declanșarea procedurilor administrative sau, după caz, judiciare, și înainte de finalizarea acestora.

Însă, contrar celor susținute de recurenți, în cauză, o astfel de procedură administrativă cu privire la imobilul în litigiu a fost declanșată.

Astfel, la data de 26.10.2001, la Biroul Executorului Judecătoresc Mircea Boloș, a fost înregistrată notificarea nr. 1044/26.10.2001, formulată de reclamantă, având ca obiect imobilul în cauză.



35
96

171

Instanța de apel a stabilit, pe baza probelor administrate că această notificare a fost comunicată pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca.

Susținerile formulate de recurenți în sensul neînregistrării notificării în evidențele acestui pârât vizează situația de fapt stabilită în fazele procesuale anterioare, rezultată din probele administrate, și care nu mai poate fi reapreciată calea de atac a recursului deoarece, în condițiile art. 304 Cpc., recursul poate fi exercitat numai pentru motive ce țin de legalitatea hotărârii supuse controlului judiciar. Dispozițiile art. 304 pct. 11 Cpc. care permiteau instanței de recurs să cenzureze modul în care instanța de apel a interpretat probatoriul administrat în cauză, au fost în mod expres abrogate prin art. I pct. 112 din OUG 138/2000.

În plus, reclamanta și-a îndeplinit obligațiile ce-i reveneau în condițiile art. 22 din Legea 10/2001 pentru declanșarea procedurii administrative, formulând în termen o notificare cu privire la imobilul în litigiu, pe care a înregistrat-o la executorul judecătoresc. Pretinsa neînregistrare a acestei notificări (comunicată de executor, potrivit considerentelor instanței de apel, fundamentate pe dovezile administrate) în evidențele entității deținătoare nu poate fi imputată reclamantei și nu poate prejudicia drepturile de care aceasta beneficiază.

Dacă, în aplicarea prevederilor art. 22 alin. 4 din Legea 10/2001, notificarea înregistrată face dovada în fața oricărei autorități a respectării termenului prevăzut la alin. 1 al aceluiași articol, cu atât mai mult, ea face dovada declanșării procedurii administrative de restituire.

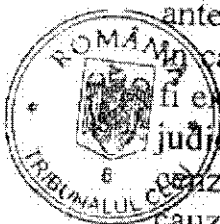
Prin urmare, în verificarea legalității interpretării art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001 din perspectiva celorlalte motive de recurs formulate, Înalta Curte pornește de la premisa că acest articol este incident în cauză, obiectul cererii de chemare în judecată reprezentându-l pretențiile reclamantei de constatare a nulității absolute a unor acte juridice în legătură cu imobilul care a făcut obiectul unei notificări și care a fost înstrăinat ulterior declanșării procedurii administrative reglementată de Legea 10/2001.

b. Instanța de apel a făcut o corectă interpretare a dispozițiilor art. 21 alin. 5 din Legea 10/2001.

Așa cum rezultă din conținutul acestui articol, pentru ca sancțiunea nulității absolute să intervină este necesar ca acte juridice, de natura celor menționate în text și având ca obiect bunuri imobile – terenuri și/sau construcții, notificate potrivit Legii 10/2001, să fie încheiate după declanșarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, și înainte de finalizarea acestora.

Legiuitorul nu a particularizat, ca în cazul art. 45 alin. 2 din Legea 10/2001, buna credință drept o cauză de înlăturare a sancțiunii nulității absolute.

Prin urmare, în mod corect instanța de apel a reținut că atitudinea subiectivă a părților la încheierea acelor juridice, ori principiile aplicabile în materia nulității, ca sancțiune a actelor juridice, nu sunt incidente în cauză. Pentru pronunțarea nulității absolute în condițiile art. 21 alin. 5 din Legea

35
96

10/2001 trebuie verificată numai îndeplinirea cumulativă a condițiilor enunțate anterior, pe care norma specială le conține.

Pe cale de consecință, Înalta Curte nu va analiza acele motive de recurs și argumentele care le susțin și care vizează buna credință a părților, principiul aparenței de drept, eroarea comună ori efectele nulității actului principal asupra actului oneros, subsecvent, încheiat cu bună credință.

Din aceleași motive nu vor fi analizate nici susținerile formulate de recurenta SC Frizeria 3+3 SRL vizând buna sa credință la încheierea actului juridic, rezultată din încheierea vânzării printr-o procedură publică și respectarea prevederilor Legii nr. 550/2002.

În plus, față de criticile comune menționate anterior, Consiliul Local al Municipiului Cluj – Napoca invocă nelegalitatea deciziei recurate pentru gresita soluționare a excepției lipsei capacității de folosință a recurentului și pentru interpretarea eronată a prevederilor art. 3 alin. 1 și art. 4 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, în raport de care recurentul susține că reclamanta nu face dovada calității de persoană îndreptățită la măsuri reparatorii prevăzute de Legea nr. 10/2001 (această din urmă critică regăsindu-se și în recursul declarat de pârâta Brie Lucretia).

Criticile nu sunt fondate.

Cât timp, recurentul apare drept parte în contractele a căror nulitate se cere a fi constatată în cauză, și față de prevederile art. 41 alin. 2 Cpc., în mod corect instanța de apel a respins excepția lipsei calității sale procesuale pasive.

Recurenta a făcut dovada, prin actele de stare civilă că este moștenitoarea proprietarilor tabulari ai imobilului în litigiu: Nagy Kristina (născută Szekely Cristina), Nagy Sandor și Kauser Kristina (născută Nagy).

Așa cum rezultă din certificatele de deces seria DM nr. 184126 și seria DM nr. 184125 Nagy Sandor și Nagy Kristina (căsătorită Kauser) au fost copii lui Nagy Gabor și Nagy Kristina (născută Szekely Kristina, potrivit extrasului nr. 112-1938 după registrul stării civile pentru căsătoriți din anul 1882). Reclamanta este fiica lui Nagy Sandor, astfel cum rezultă din certificatul de naștere seria C – număr 779.000/1934.

În conformitate cu prevederile art. 23 din Legea 10/2001, persoana care înțelege să uzeze de procedura reglementată prin acest act normativ trebuie să facă dovada dreptului de proprietate asupra imobilului solicitat și, eventual, a calității sale de moștenitor al fostului proprietar. Acest text se coroborează cu cel al art. 3 alin. 1 lit. a și al art. 4 alin. 2 din Legea 10/2001 potrivit cu care sunt îndreptățite la măsurile reparatorii reglementate de acest act normativ, persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora și moștenitorii legali sau testamentari ai persoanelor fizice îndreptățite.

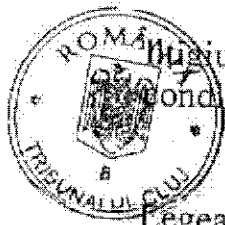
În lipsa unor prevederi speciale în cuprinsul actului normativ aplicabil, dovada calității de moștenitor se va face prin aplicarea regulilor de drept comun incidente în materia succesiuni care permit această dovadă prin acte de stare civilă.



35
10/2001

172

Prin urmare, Înalta Curte va respinge criticile formulate prin motivele de recurs depuse de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj – Napoca și Brie Lucreția vizând nerespectarea prevederilor art. 3 și 4 din Legea 10/2001 în ceea ce privește calitatea reclamantei de moștenitoare a foștilor proprietari tabulari ai imobilului în litigiu.



Prin recursul declarat, pârâta Fătuloiu Eleonora susține că imobilul în litigiu a fost trecut în proprietatea statului român cu titlu valabil, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de Decretul 92/1950.

Critica nu este fondată.

Valabilitatea titlului statului trebuie analizată din perspectiva art.6 din Legea 213/1998 care califică titlul valabil ca fiind acela emis cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care Romania era parte și a legilor în vigoare la data preluării bunurilor de către stat.

Or, Constituția din anul 1948 - sub imperiul căreia a fost adoptat Decretul 92/1950 - prevedea în art.11 categoriile de bunuri care puteau fi supuse naționalizării și care nu concordau cu cele cărora li se aplica decretul de naționalizare menționat.

Tot astfel, art. 8 din Constituția în vigoare la acea dată prevedea cu titlu de principiu că proprietatea particulară este recunoscută și garantată prin lege. Textele constituționale ulterioare, inclusiv art.11, erau prevederi de excepție de vreme ce derogau de la principiul garantării proprietății, permițând pierderea dreptului de proprietate prin naționalizare. Însă, excepțiile sunt de strictă interpretare, astfel încât extinderea aplicării lor la alte categorii de bunuri decât cele expres prevăzute de art.11, este nelegală.

Nu în ultimul rând, Decretul 92/1950 încălca dispozițiile art.480 C.civ., astfel încât, prin raportare la legile interne în vigoare la data aplicării lui, acest act normativ nu putea naște în favoarea statului un titlu valabil de proprietate cu privire la imobilul în litigiu.

Recurenții Fătuloiu Eleonora, Brie Lucreția și Timiș Ionel formulează, în temeiul art. 304 pct. 9 Cpc., și critici legate de aplicarea ori interpretarea eronată a prevederilor art. 45 alin. 2 din Legea 10/2001.

Aceste critici nu pot fi primite de instanța de recurs deoarece dispozițiile legale menționate nu au reprezentat cauza acțiunii civile formulate în cauză, reclamanta neînțelegând să-și întemeieze pretențiile pe dispozițiile art. 45 alin. 2 Cpc. Prin urmare, orice susțineri legate de modul în care instanța de apel ar fi trebuit să interpreteze și să aplice aceste prevederi legale nu investesc în mod legal instanța de recurs cu analiza lor.

Prin recursurile formulate, pârâta SC Frizeria 3+3 SRL și intervenientul Timiș Ionel susțin nelegalitatea deciziei recurate și pentru nerespectarea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului și a art. 1 din Protocolul 1 adițional la Convenție în ceea ce privește drepturile cumpărătorului de bună credință și securitatea raporturilor juridice.

Înalta Curte va analiza numai criticile formulate în acest sens de recurenta SC Frizeria 3+3 SRL deoarece, față de natura cererii de intervenție formulată -

35/68

aceea de intervenție accesorie - și de dispozițiile art. 49 alin. 3 Cpc și art. 56 Cpc., în lipsa unor critici similare în recursul declarat de partea în favoarea căreia a intervenit - pârâta Brie Lucreția -, intervenientul accesoriu Timiș Ionel nu sesizează în mod legal instanța de recurs cu analiza acestor susțineri.

Prin decizia pronunțată nu au fost încălcate normele convenționale europene și nici jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Aplicarea principiul securității raporturilor juridice și analiza noțiunii de „bun” în sensul celor menționate prin motivele de recurs au fost realizate de instanța europeană în cauze având ca obiect acțiuni în revendicare, în care ambele părți se prevalau de existența unui bun, în temeiul art. 1 din Protocolul 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În cauză însă, pârâții nu pot invoca norma europeană în sensul indicat prin motivele de recurs, cât timp Curtea Europeană a Drepturilor Omului a decis că art. 1 din Protocol 1 adițional la Convenție *nu recunoaște dreptul de a deveni proprietarul unui bun*; el se aplică numai cu privire la *bunurile actuale* ale părților. Acestea nu se poate plânge de o atingere adusă dreptului lor de proprietate câtă vreme nu demonstrează existența dreptului. Altfel spus, art. 1 din Protocolul 1 adițional la Convenție *nu garantează dreptul de a obține un bun*.

Or, pentru considerentele anterior expuse, recurenta nu putea deveni titulara unui drept de proprietate asupra imobilului pe care l-a cumpărat și, pe cale de consecință, nu se poate nici prevala de dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană.

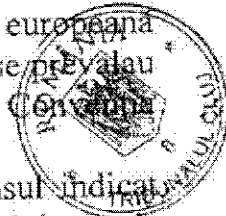
Având în vedere prevederile art. 49 alin. 3 Cpc și art. 56 Cpc. menționate anterior, Înalta Curte nu va analiza acele critici formulate prin recursul declarat de intervenientul accesoriu Timiș Ionel vizând nerespectarea prevederilor art. 22 din Legea 10/2001 în ceea ce privește identificarea imobilului în litigiu, aplicarea și interpretarea art. 10 alin. 2 din Legea 10/2001 și a art. 65 din OUG nr. 288/2000, câtă vreme recursul declarat de partea în favoarea căreia a intervenit nu cuprinde, la rândul său, astfel de critici.

Nu este fondată nici susținerea formulată de recurenta Brie (fostă Ciupea) Lucreția vizând aplicarea în cauză a prevederilor art. 18 lit. c) din Legea 10/2001,

Textul menționat reglementează natura măsurilor reparatorii ce se pot acorda foștilor proprietari, în cazul imobilelor înstrăinate cu respectarea Legii 112/1995, ipoteză care, însă nu se regăsește în cauză.

Înalta Curte constată că celelalte critici formulate prin motivele de recurs nu pot fi încadrate în prevederile art. 304 Cpc., astfel încât nu este legal investită cu analizarea lot. Totodată constată că, deși recurenta Brie Lucreția a indicat în cuprinsul cererii de recurs dispozițiile art. 304 pct. 8 Cpc., hotărârea pronunțată de instanța de apel nu se bazează pe interpretarea greșită a actului juridic dedus judecății, pe schimbarea naturii ori a înțelesului lămurit și vădit neîndoielnic al unui act juridic.

Cazul de recurs menționat presupune, prin ipoteză, împrejurarea investirii instanței cu un litigiu în legătură cu un act juridic intervenit între părți și a cărui



36/09

175

natură ori înțeles lămurit și vădit neîndoielnic a fost în mod eronat modificat de instanța de apel. Or, în cauză, nu se pune problema interpretării unui anumit act juridic și, de aceea, nici motivul de recurs bazat pe dispozițiile art. 304 pct. 8 Cpc nu poate fi primit.

În consecință, pentru considerentele expuse, Înalta Curte va respinge, ca nefondate, recursurile declarate.

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

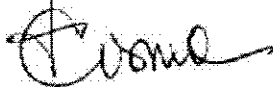
Respinge excepția nulității recursurilor declarate de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Fătuloiu Eleonora, Brie (fostă Ciupea) Lucreția și de intervenientul Timiș Ionel.

Respinge ca nefondate recursurile declarate de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, SC Frizeria 3+3 SRL, Fatuloiu Eleonora, Brie (fostă Ciupea) Lucreția, Roman Adrian și de intervenientul Timiș Ionel împotriva deciziei civile nr. 274A din 22 septembrie 2011 a Curții de Apel Cluj - Secția civilă, de muncă și asigurări sociale, pentru minori și familie.

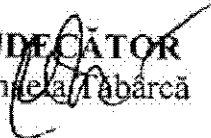
Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 7 martie 2013.

PREȘEDINTE
Viorica Cosma



JUDECĂTOR
Mihnea Tabărcă



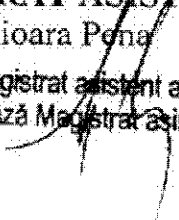
JUDECĂTOR
Alina Iuliana Tuca



MAGISTRAT ASISTENT

Lelioara Pena

Pentru magistrat asistent alflat în C.M.
semnează Magistrat asistent șef




APLICAT TIMBRU FISCAL VALOARE
DE 2000 LEI
ANEXATA LA DECIZIE
GREFIER



Red. AIT/23.03.2013

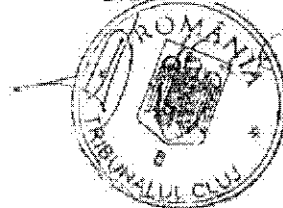
Curtea de Apel Cluj

Judecători apel: A. A. Chiș

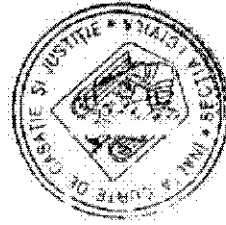
A. Ionescu

PENTRU CONFORMITATE

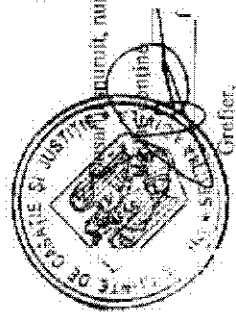
Grefier - Arhivar



35
100



173



Grefier

35
101

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Serv. Rate, chirii, prețuri, taxe
Nr. 88218 /413/ 24.11.2006

ADEVERINȚĂ

Prin prezenta se adeverește că SC FRIZERIA 3+3 SRL , cu sediul în Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, a achitat contravaloarea spațiului situat în Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 13, în sumă de 287.400 lei RON (2.874.000.000 lei vechi), la care se adaugă TVA 19% conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 34 din 11.04.2005

PRIMAR,
Emil Boc

DIRECTOR,
ec. Olimpia Moșgrădian

ȘEF SERVICIU,
ec. Mihaela Todoruț





FACTURA FISCALĂ

Cumparator SC FRATERIA S-3 SRL
Cod fiscal R 12600974
Sediu P-TA UNITEI NR. 13
Judetul CLUJ
Contul
Banca

Costa T.V.A. 8%

Nr. facturii 8482575
Data (ziua, luna, anul) 12.09.2008
Nr. aviz însoțire a mărfii

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fără T.V.A.) -lei-	Valoarea -lei-	Valoarea T.V.A. -lei-
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
	Contract 34/11.04.2005 P-TA UNIREI NR. 13					
1	Nota vanzari spatii Septembrie 2006	lei	1	5535.56	5535.56	1055.56
2	Dobanda vanzari spatii Septembrie 2006	lei	1	1666.67	1666.67	
	Factura se va achita pana la data de 29.09.2006					
	Contul IBAN: RO.771REZ218360206X004726					
	TAXARE INVERSA					
Semnătura și stampila unității	Date privind expediția: Numele delegatului B.I. seria nr. eliberat de Mijlocul de transport nr. Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de ora Semnăturile			Total din care: accize	7222.23	1055.56
				Semnătura de primire	Total de plată (col.5+col.6)	9277.79

informa NG nr. 811/1997 si OMFP nr. 989/2002

14-00000

IMPORT SUD AFRICAVERCHENA C.N. - Impresaria Nazionale S.A.

ORDIN DE PLATĂ Nr. _____ PLĂTIȚI _____ LE _____

data: 2014.01.08 ora: 15.00 loc: Bucuresti, B. Oprea

EDITOR: MAROSFI, E. V.

Mod de identificare fiscală plătitor 2450143420686

	Codul BIC						
lin contul	R.O.	R.Z.B.R.	0.0.0.0.	0.00.0829.	3689	R.Z.B.R.	ROBU

 **Raiffeisen**
BANK

Se va completa de către banca
Recepție

Semnătura _____
Data debitării _____

ENEFICIAR	CONSEJO LOCAL DE HOMB. CLOTH
-----------	------------------------------

od de identificare fiscală beneficiar

control	ROTTREZ	20630029	67006529	TREZ	RO8U
---------	---------	----------	----------	------	------

SECRET

r. de evidență a plății

```



```

ZATA SPATIO P-24 UMURU NIS 13 KCL 102/10.03.2005

Se va completa de către client

Data emiterii

Semnatura platitorului si stampila

L5

$$\frac{35}{103}$$

MOD DE CALCUL ACTUALIZARE SUME

Formulele de calcul pentru actualizarea unor valori utilizand Indicele Preturilor de Consum (IPC)

$$A = \frac{\text{Suma initiala de actualizat} \cdot \text{IPC}}{100}$$

SAU

$$B = \frac{\text{Suma initiala de actualizat} \cdot \text{Rata Inflatiei}}{100} + \text{Suma initiala de actualizat}$$

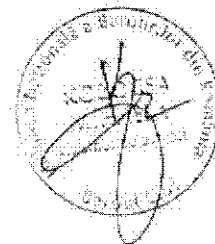
Mentionam ca indiferent de metoda de calcul folosita, rezultatul actualizarii este același deoarece Rata Inflatiei = IPC - 100

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cauterii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2013 - Mai	2006 - Noiembrie	142,56	137,13	146,34	143,95

$$\frac{287.400 \cdot 142,56}{100} = 409.717,44 \text{ lei}$$

$$\frac{7.222,23 \cdot 142,56}{100} = 10.296,01108 \text{ lei}$$



35
104

Banca: Trezorera Cluj

Date: 27.11.2007

Am primit de la SC FRIZERIA 3+3 SRL
Adresa Cluj - Napoca jud. Cluj
Suma de 20 adica douăzeci de lei
reprezentând - un preț interdict de stabilire

Sistemul anual de însușire și nominalizare algebră de Ministerul Financelor Publice și C.N. ÎMPRIMERIA NAȚIONALĂ S.A.
 Toată sub supravegherea C.N. Împresăria Națională S.A. în S.C. ÎMPRESĂRIA LYKOS S.A. Tel.: (021) 290.34.00
 Conform HG nr. 621/1997, CMFP nr. 989/2002 și CMFP nr. 1849/2003

[illegible][illegible]

Banca: Trezoraria Civil

Date 27.11. Page 200

Am primit de la SC FRIZERIA 3+3 SRL prin Chiriac
Adresa Str. - Napoca jud Cluj Cluj
Suma de 10375 adica una mie harta
reprezentand 8 apte
balb. do u-c.

Sistemul unitar de informare şi comunicare al Grupului de Companii din cadrul Ministerului Finanţelor Publice şi C.N. INFORMAŢIA NAŢIONALĂ S.A. are ca scop asigurarea accesului la informaţie şi a transparenţei activităţii desfăşurate de companiile din cadrul Ministerului Finanţelor Publice şi C.N. INFORMAŢIA NAŢIONALĂ S.A. în conformanţă cu prevederile Legii nr. 633/1997, OMFP nr. 589/2002 şi OMFP nr. 1842/2003.

Cod 14-4-1

38
105

NOTAR PUBLIC KORCSOG ANDREA BEATA

Nr. ord. Reg. Com. / an: 1710/C/2001
Atribuit fiscal: R
Județul: CLUJ
Banca: TRANSILVANIA CLUJ
Cont: RO29 BTRL 0130 1202 9237 87XX

C.U.I.: 2740813240045
Sediu: CLUJ-NAPOCA
Bld. Eroilor, Nr. 32

Seria CJWCD nr. 08478369 /02

Tel./Fax: 0264 406025

FACTURA FISCALĂ

Nr. facturii: 08478369
Data (ziua, luna, anul): 27.11.2006
Nr. aviz însoțire a mărfii:

Cota T.V.A.: 19 %

Cumpărător: SC FRIZERIA 3+3
Nr. ord. reg. com. / an: 1710/C/2001
C.U.I.: 2740813240045
Sediul: Cluj Napoca
Județul: Cluj
Contul: Banca Populară Napoca

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0		2	3	4	5(3x4)	6
	- ambalaj cont. de u-c.	buc	1	2824	2824	536,56
Total din care: accize						
Total de plată (col. 5+col. 6)					3360,56	

Conform HG nr. 831/1997, OMFP nr. 2/2002 și OMFP nr. 1849/2003

Cod 14-4-10VA

NOTAR PUBLIC KORCSOG ANDREA BEATA

Nr. ord. Reg. Com. / an: 1710/C/2001
Atribuit fiscal: R
Județul: CLUJ

C.U.I.: 2740813240045
Sediu: CLUJ-NAPOCA
Bld. Eroilor, Nr. 32
Tel./Fax: 0264 406025

Seria CJWLQ nr. 05234590 /02



conținut în tot originalul

CHITANȚA

Nr. 590

Data 27.11.2006

Suma de 24205 adică douăzeci și patru mii și douăzeci și cinci lei - cont. de u-c.

Sistem unitar de înscriere și numerotare asigurată de Ministerul Finanțelor Publice și C.N. "Imprimeria Națională" S.A.
Tipărit sub supraveghența CN Imprimeria Națională SA
LA SC EUROGRAFICA SRL tel. 021 668 30 37
Conform HG nr. 831/1997, OMFP nr. 2/2002 și OMFP 1849/2003

Cod 14-4-1

+5 timbre judiciare

TOTAL SUMA ACHITATĂ 27.11.2006

684256 Ron

35/106

Unitatea:

OFICIUL DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

C.I.F.: 9800163

Autorizație: H.G. 1210/19.08.2004; 30-1/46019

Sediul: Cluj-Napoca, Jud. Cluj,

Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr. 53

Tel./Fax: 0264/431.666; 541.640

IBAN: RO85 TREZ 2165 025X XX01 3577

Banca: Trezoreria Cluj

Seria CJ WLG nr. 8714159 01

CHITANȚA Nr.

Data 20.11

2006

Am primit de la

Adresa

Suma de

adică

reprezentând

Sistemul unitar de înregistrare și publicitate a se găsi la Ministerul Finanțelor Publice și C.N. ÎMPREȘIA NAȚIONALĂ S.A.
Tipăriți sub supravegherea C.N. "Impresaria Națională" S.A. la S.C. INFOFORM LYKOS S.A. Tel: (021) 350.34.20
Conform HG nr. 921/1997, Căsuță nr. 563/2002 și OUG nr. 164/2003

Seria **AKM** Nr. **7**

Unitatea: **CABINET AVOCAT KOZOCSA MIHAELA**

Nr.R.C./Aut:

C.I.F.: 23448349

Cap.Soc.:

Sediu: Cluj Napoca, Calea Dorobantilor, nr.21, ap.14, Jud. Cluj

Cont: RO95 6TRL 0130 1202 3513 90XX
Banca: TRANSILVANIA CLUJ

CHITANȚA

Nr.

Data (ziua, luna, anul):

23 03 2011

Am primit de la

SC FRIZERIA 3+3 SRL

C.I.F.

128 00 346

Nr.Ord.Reg.Com

34/200/2000

Adresa

Cluj Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 21, ap. 14, Jud. Cluj

Suma de

1 000 lei

adica

un mlaie (1)

Reprezentand

DIOPAR AV. Conf. FRIZERIA 15.03.2011

Casier

Formulare si tipizate sigure, pentru afaceri de incredere Tel: 021.411.70.37

4357 CodA: 8UC80N1

www.tipografiaREAL.ro

Seria **CHIT** Nr. **31**

Unitatea: **KOZOCSA I. MIHAELA - AVOCAT STAGIAR**

Nr.R.C./Aut:

C.I.F.: 23448349

Cap.Soc.:

Sediu: Cal. Dorobantilor, Nr. 21, Ap. 14, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Cont: RO95 6TRL 0130 1202 3513 90XX
Banca: TRANSILVANIA CLUJ

CHITANȚA

Nr.

Data (ziua, luna, anul):

5.05.2009

Am primit de la

SC FRIZERIA 3+3 SRL

Adresa

Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 21, ap. 14

Suma de

600 lei

adica

600.000 lei

Reprezentand

DIOPAR AV. Conf. FRIZERIA 05.05.2009

Casier

TipAtr de TIPOGRAFIA REAL SRL, tel 021-411.70.21, www.tipografiaREAL.ro

5181 CodA: FXQ36RC

OBIECTIV SP40-AMENAJARE IMOBIL CLUJ, P-TA UNIRII,
NR.13,AP5

CENTRALIZATORUL FINANCIAR AL CATEGORIILOR DE LUCRARI

Devizul-oferta al obiectului SP40400

- lei - pag. 1

Nr.	Categorii de lucrari	Valoare deviz	din care:	
			Contractant	Subcontract.
	Cod / Denumire		coducator	(SC)
0	1	2	3	4

CAP. I. Cladiri si constructii speciale, instalatii aferente
constructiilor si retele de utilitati in incinta

1.0001	CONSTRUCTII	30435	30435	
2.0002	INSTALATII GAZ	8634	8634	
3.0003	INSTALATII SANITARE	2109	2109	
4.0004	INSTALATII ELECTRICE	2445	2445	

Total valoare - lei - 43623 43623
(exclusiv T.V.A.)

[] = 0.0000 lei la data de / /

Taxa pe valoarea adaugata 24 % 10470 10470

T o t a l 54093 54093
(inclusiv T.V.A.)

BENEFICIAR :

OFERTANT :

SC CANION IMPEX SRL

OBIECTIV SP40 AMENAJARE IMOBIL CLUJ, P-TA UNIRII,
NR.13.APS

CENTRALIZATORUL FINANCIAR AL OBIECTELOR

- lei - pag. 1

(Nr.)	Grupa de obiecte	Valoare	din care :
(Crt)	Obiecte	obiect	Contractant / Subcontractant
			conducator (SC)
	Cod / Denumire	Total / C+M	Total / C+M
1	2	3	4

1 Investitia de baza

1.1	BP40400	43623	43623
		43623	43623

43623	43623
43623	43623

Total valoare	- lei -	43623	43623
(exclusiv T.V.A)			

1 = 0.0000 lei) la data de / /

Taxa pe valoarea adaugata	24.4	10470	10470
---------------------------	------	-------	-------

Total (inclusiv T.V.A)		54093	54093
------------------------	--	-------	-------

Lucrari executate de persoane juridice romane (%): 100
Lucrarea se incadreaza in grupa: II A

BENEFICIAR :

OFERTANT :

SC CANION IMPEX SRL

