

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind vânzarea apartamentului nr.6 din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de închiriere d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de consilieri, la data de mai 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr.8937/02.05.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.8938/02.05.2023 privind vânzarea apartamentului nr.6 din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de închiriere d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. ___/__.05.2023, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. ___/__.05.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. ___/__.05.2023;

Ținând cont de faptul că imobilul identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, locuința fiind construită din fondurile statului și putând fi vândută în condițiile art.9 din Legea nr.112/1995;

Văzând Decizia Civilă nr.71/2022 la Ședința publică din 16 februarie 2022 prin care Tribunalul Sibiu obligă Orașul Cisnădie să încheie contract de vânzare cumpărare cu d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(6) lit.,a'', art. 139 alin. 3, lit.,g'', art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare al apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr.1, întocmit de către Evaluator Crișan Silviu Vasile, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea apartamentului nr.6, situat la parter corpul C2 în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr.1, identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, cu nr. cad 103132-C2-U6, compus din: cameră de 11,18 mp., cameră de 9,59 mp., cameră de 31,89 mp., cameră de 20,66 mp., pivniță de 18,02 mp. Total suprafața utilă de 73,32 mp.

Părțile comune indivize ale apartamentului sunt:

- terenul clădit și neclădit în suprafață de 754 mp., în cotă de 28,28% , respectiv 181 mp. parte, împrejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apă, canalizare până la intrarea lor în apartamente,
- fundațiile și structura de rezistență, zidurile despărțitoare, acoperișul corpului C2, către titularii contractelor de închiriere, d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu.

Prețul de vânzare al apartamentului este de **79.601** lei, la care se adaugă c-val evaluării de 600 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

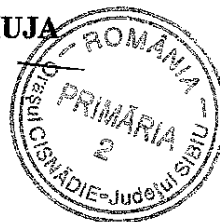
Art.3. Ducerea la îndeplinire a prevederilor art.1 se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

Art.4. În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va efectua pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

Art.5. Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de mai 2023, cu ____ voturi „pentru” .

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE HUJA**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Compartiment taxe și impozite
1 ex. C.A.L.S.
1 ex. Racolța Gaftia și Racolța Ion Dinu, Cisnădie, str. Târgului nr.1
1 ex. Afișaj

Red./Dact. I.P./I.P..



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr.8938 din 002.05.2023

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea apartamentului nr.6 din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de închiriere CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de închiriere d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu

Prin adresa înregistrată cu nr. 7222/2017, respectiv 9010 din 03.05.2023, d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu, titularii contractelor de închiriere nr. 2894/11.04.2017 și nr.6062/02.09.2020, solicită punerea în aplicare a Deciziei Civile nr.71/2022 emisă în Ședința publică de la 16 februarie 2022 emisă de către Tribunalul Sibiu, în sensul întocmirii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.6, situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr.1, înscris în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, cu nr.cad 103132-C2-U6. Apartamentul este compus din: cameră de 11,18 mp., cameră de 9,59 mp., cameră de 31,89 mp., cameră de 20,66 mp., pivniță de 18,02 mp. Total suprafața utilă de 73,32 mp.

Părțile comune indivize ale apartamentului sunt:

- terenul clădit și neclădit în suprafață de 754 mp., în cotă de 28,28% , respectiv 181 mp. parte, împrejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apă, canalizare până la intrarea lor în apartamente,
- fundațiile și structura de rezistență, zidurile despărțitoare, acoperișul corpului C2.

Prețul de vânzare al apartamentului este de 79.601 lei, la care se adaugă contravaloarea evaluării de 600 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare acest spațiu poate fi vândut către actualul chiriaș.

Având în vedere cele arătate, consider oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea vânzării apartamentului către titularii contractelor de închiriere, d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu.

PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția Tehnică
Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație
Nr.8937 / 02.05.2023

De acord
Primar,
GHEORGHE HUJA



RAPORT DE SPECIALITATE
privind vânzarea apartamentului nr.6 din Cisnădie, str. Târgului nr.1, identificat în
CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de
închiriere d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu

Având în vedere referatul de aprobare nr.8938 din 02.05.2023 a proiectului de hotărâre privind vânzarea imobilului din Cisnădie, str. Târgului nr. 1, identificat în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titulara contractului de închiriere, d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu.

Prin adresa înregistrată cu nr. 7222/2017, respectiv 9010 din 03.05.2023, d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu, titularii contractelor de închiriere nr. 2894/11.04.2017 și nr.6062/02.09.2020, solicită punerea în aplicare a Deciziei Civile nr.71/2022 emisă în Ședința publică de la 16 februarie 2022 emisă de către Tribunalul Sibiu, în sensul întocmirii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.6, situat în imobilul din Cisnădie, str. Târgului nr.1, înscris în CF 103132-C2-U6 Cisnădie, cu nr.cad 103132-C2-U6. Apartamentul este compus din: cameră de 11,18 mp., cameră de 9,59 mp., cameră de 31,89 mp., cameră de 20,66 mp., pivniță de 18,02 mp. Total suprafața utilă de 73,32 mp.

Părțile comune indivize ale apartamentului sunt:

- terenul clădit și neclădit în suprafață de 754 mp., în cotă de 28,28% , respectiv 181 mp. parte, împrejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apă, canalizare până la intrarea lor în apartamente,
- fundațiile și structura de rezistență, zidurile despărțitoare, acoperișul corpului C2.

Prețul de vânzare al apartamentului este de 79.601 lei, la care se adaugă contravaloarea evaluării de 600 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare acest spațiu poate fi vândut către actualul chiriaș.

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea vânzării apartamentului către titularii contractelor de închiriere, d-na Racolța Gaftia și d-nul Racolța Ion Dinu.

Director executiv,
Nicolae Valer Rădoiu

Inspector,
Joan Prie

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Stabilirea valorii de vânzare a locuinței situate în Cisnădie, str. Târgului nr. 1, ap. 6, jud. Sibiu

Chiriaș **RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU**

Proprietar **Statul Român**

Adresa **str. Târgului nr. 1, ap. 6, oraș Cisnădie, jud. Sibiu**

Beneficiar **Primăria CISNĂDIE, jud. SIBIU**

Nr. și data raportului **1635 / 20 octombrie 2022**

Evaluator **CRİȘAN Silviu**

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al utilizatorilor desemnați.



1. SINTEZA EVALUĂRII


Chiriaș	RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU		
Proprietar	STATUL ROMÂN prin oraș CISNĂDIE, Jud. SIBIU		
Tip proprietate	Apartament la casă		
Adresa proprietății	oraș Cisnădie, str. Târgului nr. 1, ap. 6		
Identificare proprietate (CF, nr. top, nr. cad)	CF nr. 103132 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6		
Data inspecției	04.10.2022		
Scopul evaluării	Vânzarea locuinței în condițiile Legii 112/1995		
Utilizare actuală	Locuință		
Suprafața teren (mp)	cota de 181/754 parte teren		
Suprafețe construcție (mp)	S util	S pivnita	S anexe
	73.32	20.12	0.00
Valoarea de vânzare a locuinței	79,601 LEI		

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea se referă numai la construcție;
- Valoarea nu conține TVA.

Observații

Cu stimă,
CRISAN SILVIU
 Evaluator autorizat E.P.I., E.B.M.
 Membru Titular ANEVAR



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI		
1. DATE DE IDENTIFICARE		
Denumire	Apartament la casă	
Amplasament	oraș Cisnădie, str. Târgului nr. 1, ap. 6	
Data PIF (aprox.)	1918	
Vechime (ani)	104	
2. SITUAȚIA JURIDICĂ		
Proprietar	STATUL ROMÂN prin oraș CISNĂDIE, jud. SIBIU	
Carte Funciara	CF nr. 103132 Cisnădie, nr.	
Nr. cad. / nr. top.	cad. 103132-C2-U6	
3. CARACTERISTICI TEHNICE		
Tipul construcției	locuință	
Regim de înălțime	parter	
Aria construită (Ac) mp	73.32	
Aria utilă (Au) mp	20.12	
Pivnita (mp)	0.00	
Aria anexe (mp)	0.00	
		
Caracteristici	Descriere	Starea tehnică
Fundație	piatră și cărămidă	satisfăcătoare
Zidărie	cărămidă arsă	satisfăcătoare
Șarpantă	din lemn	satisfăcătoare
Învelitoare	țiglă solz	satisfăcătoare
Planșee	grinzi din lemn cu tavan din scândură tencuită	satisfăcătoare
Tâmplărie exterioară	din lemn, vopsită	satisfăcătoare
Tâmplărie interioară	din lemn	satisfăcătoare
Tencuieli exterioare	drișcuite	satisfăcătoare
Glet	nu	-
Stucaturi	nu	-
Vopsitorii	nu	-
Calcio vecchio	nu	-
Lambriuri	nu	-
Ornamente și decorațiuni	nu	-
Pardoseli calde	dușumea din lemn în camere	satisfăcătoare
Pardoseli reci	gresie în baie, beton în pivniță	satisfăcătoare
Instalații sanitare	da, funcționale	satisfăcătoare
Instalații electrice	da, în toată locuința	satisfăcătoare
Instalații de încălzire	da, sobe teracotă cu gaze	satisfăcătoare
Față de elementele de mai sus starea locuinței este:		satisfăcătoare cu grad de finisaj inferior
Numărul de niveluri ale clădirii	1	
Numărul de locuințe din cadrul clădirii	6	
Nivelul la care situată locuința	parter	
Numărul de camere al locuinței	4	
Sistemul de încălzire al locuinței	sobe teracotă cu gaze	
Vechimea clădirii în ani	104	
Tipul locuinței (conf. D 256/1984, anexa 4, tabel 1)	cu pereți din cărămidă, planșee lemn, șarpantă lemn, cu instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu gaze	
Relevee anexate	da	
Suprafețele locuinței și ale anexelor		
Suprafața utilă a locuinței	73.32	mp
Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă	0.00	mp
Suprafața utilă a pivnitei/boxei la subsol în folosință exclusivă	20.12	mp
Suprafața utilă a terasei rezultată din retragerea din gabarit	0.00	mp
Suprafața utilă a garajului	0.00	mp
Construcții anexe:	0.00	mp

Fișa de calcul valoare locuință conform L 112 / 1995

Locuințe proprietate de stat, altele decât cele executate din fondurile statului

Adresa: oraș Cîsnădie, str. Târgului nr. 1, ap. 6
 Chirias: RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU
 An constructie: 1918 Vechime: > 100 ani

Suprafețe: utilă (mp) 73.32 4 camere, pivniță, scări acces pivniță
 pivniță (mp) 20.12
 anexe (mp) 0.00 din care 0.00 mp magazie
 0.00 mp wc
 0.00 mp șoproane

A A 1. Calcul valoare locuință

Locuința 73.32 x 2,060 lei/mp 151,039 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 1

Corectii:	UM	se scade / se adaugă	valoare corectie	conf D256/1984, Anexa 4, Tabel 2
Incalzire centrala	lei/mp	85	0	
Obloane	lei/mp	58	0	
Încalzire sobe cu gaz	lei/mp	58	4,253	
Înveitori și drilă	lei/mp	35	0	
Lipsă obiecte sanitare				
cada de baie	lei/loc	3,740	-3,740	
lavoar	lei/loc	1,445	0	
WC	lei/loc	1,445	0	
chiuveta bucatarie	lei/loc	1,445	0	
Lipsă tencuiei exterioare	lei/mp	92	0	
Lipsă fundații	lei/mp	92	0	
Pardoseli de pământ	lei/mp	58	0	

Corectie nivel 0

A 2. Valoare pivniță

20.12 x 625 lei/mp 12,575 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 1

Total locuința cu pivnița 164,127

Corectie uzura (peste 90 ani) 0.40 66,661 conf D93/1977, Anexa 2, Tabel 3

NOTA:

Clădire grupa 2 (cu planșee din lemn, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitor), stare satisfăcătoare, vechime peste 90 ani

B Calcul valoare anexe gospodărești

Magazie (<25 mp) 930 lei/mp x 0,0 mp 0 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 7
 Șură 805 lei/mp x 0,0 mp 0
 WC 930 lei/mp x 0,0 mp 0

Uzura anexe (>60 ani) 0.20 0 conf D256/1984, Anexa 4, tabel 8

TOTAL A+B 66,661

Diferențiere zonare -10% -6,565 conf L112/1995-Norme metodologice, art. 25

Valoare corectată 59,086

Coefficient creștere câștig salarial mediu brut 13,472.22 conform date comunicate de INSSE

Valoare locuință și anexe 796,014,655 LEI (ROL)

Valoare locuință și anexe conf**L112/1995****79,601 LEI (RON)**

• ANEXA NR. 1 – DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE
Nr.2894 din 11.04.2017

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

1.Orasul Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

și

2.Racolta Gafița, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, str.Targului, nr.1, județul Sibiu, legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria DE nr.645869, CNP 2400712321091 în calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I.Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din localitatea Cisnădie, str.Targului nr.1. Spațiul este compus din: camera de 37 mp., bucatărie de 19,56 mp., camera de 3,30 mp., pivnița de 4,00 mp., cabina W.C. (comună) de 0,45 mp., în exclusivitate.

Componenta locuinței închiriate

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața m.p.	În folosință		Observații
			Exclusiv	Comună	
1.	Camera	37,00	da		
2.	Bucătărie	19,56	da		
3.	Cămară	3,30	da		
4.	Pivniță	4,00	da		
5.	Cabină wc com.	0,90	0,45	da	

Componenta familiei ce locuiește împreună cu titularul

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nașterii	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1.	Racolta Gafița	titular	1940	pensionara	1147 lei
2.	Bilana Mirela Ecaterina	nona			

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.04.2017 până la data de 31.03.2022.

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

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de 112 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, al.3, se stabilește taxa pe teren ce va fi calculată de Serviciul buget, taxe și impozite.Chiria se datorează începând cu data de 01.04.2017 și se achită în contul proprietarului la caseria Primăriei, până la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflației de către Serviciul buget, taxe și impozite, fără a mai fi anunțat în scris.

Orice modificare a cuantumului chiriei, decît cea enunțată mai sus, se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.
Nepłata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intărzieră.

III. Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta în stare normală de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata inchirierii locuintei;

b) Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cel care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotările aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comună, pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt rula de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatii în sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - chiriasul a pricinuit însemnate stricacțiuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăineaza fără drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irrevocabile, acesta fiind obligat sa plătească chiria prevazuta în contract, până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. Alte clauze convenite intre parti:

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 11.04.2017, in 3 exemplare, cate unul pentru fiecare parte, si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotararea Consiliului Local Gişăda nr.61 din 30 martie 2017.

Proprietar,

Primar,

George Hula



Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv,

Comel-Iulian Babu

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

Chirias,

Racotta Gafita

JUDETUL SIBIU
 PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
 Nr.8062 din 08.07.2015

CONTRACT DE INCHIRIERE
 pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

1.Orasul Cisnadia, P-la Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja in calitate de proprietar

si

2.Recolta Ion-Dinu, cu domiciliul in localitatea Cisnadia, str. Targului nr.1, judetul Sibiu, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria se nr. CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de inchiriere.

I.Obiectul inchirierii

Primul, in calitate de proprietar, inchiriază, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Cisnadia, str.Targului nr.1. Spatiul este compus din: camera de 11.50 mp., boxa pivnita subsol de 6,00 mp., teren aferent curte si gradina de 29,00 mp.

Componenta locuintei inchiriate

Nr. Cri.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1	Camera	11.50	da		
2	Boxa pivnita	6,00	da		

Teren aferent de 29,00 mp.

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

Nr. Cri.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1	Recolta Ion-Dinu	titular		Europa impex	

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 01.08.2015 pâna la data de 31.08.2020.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 46,00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, al.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite.Chiria se datoreaza începând cu data de 01.09.2015 si se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, pâna la data de 30 ale fiecarei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat în scris.

Orice modificare a cuantumului chiriei, decât cea enunțată mai sus, se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.
 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

III. Obligatiile partilor privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- să predea chiriasului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;

b) Chiriasul se obliga:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la partile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriasul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină vențuri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriasului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- chiriasul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alt bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept parte ale acestora;
- chiriasul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

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

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 08.07.2015, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotărârea Consiliului Local Cienădie nr. 139 din 25 iunie 2015.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Huja



Chirtas,

Racolta Ion-Dinu

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv,

Cornel-Iulian Berbu

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

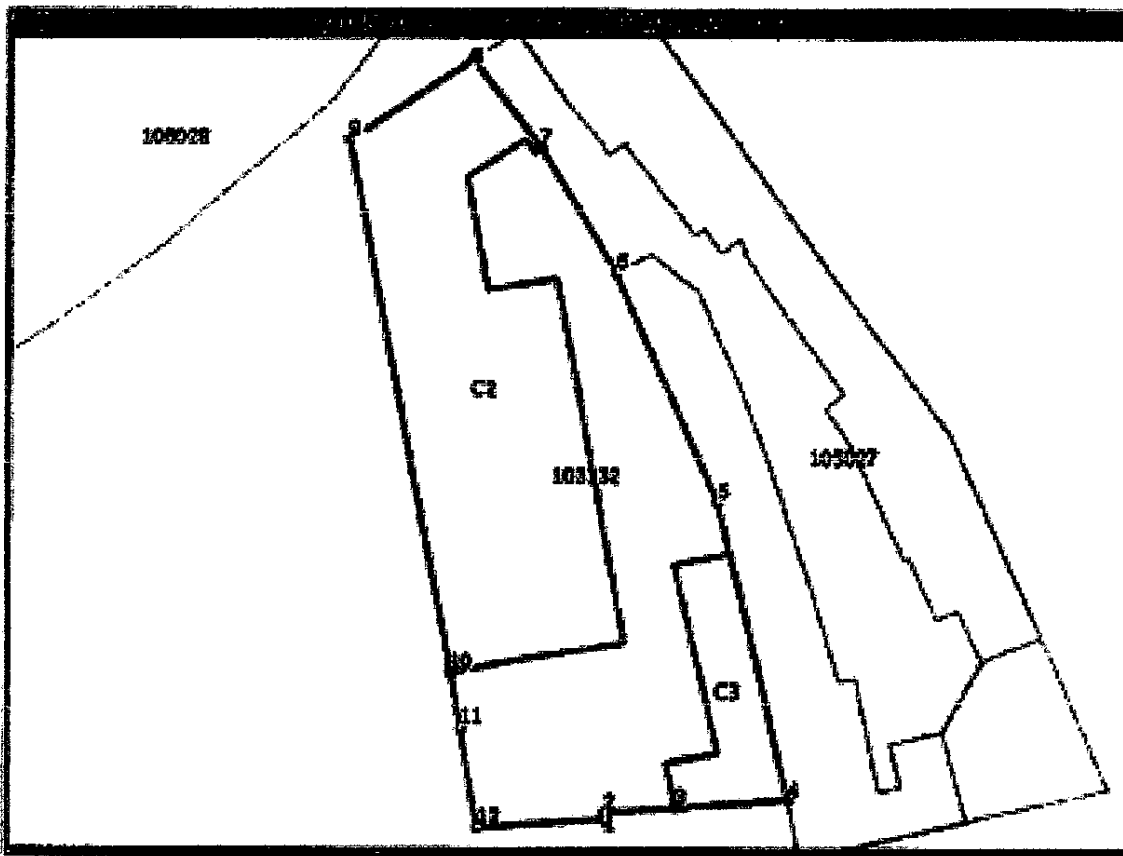
CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa Oradea

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
103132	75a	.

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Scară 70.



Date referitoare la teren

Nr. carti	Categoria folosinta	Teren urban	Suprafata (ma)	Nr. carti	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinta
1	carti constructii	DA	Din acte: - ; Masurata: 75a	-	-	1504	TEREN. IMOBILIA ESTE DARENVUITE.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	103132-C1	constructii industriale si-silitang	Din acte: - ; Masurata:-	Radicala	Lotul de teren
A1.2	103132-C2	constructii de locuinte	581	Cu acte	CORP A CONSTRUIT IN ANUL 1988; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 361MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 581MP CORPUS DIN : LA SUDEA : INTRATA, SCALI ; LA PARTEA : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAZE, CAMERA, HOL COMUN, BUCATARIE, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
A1.3	103132-C3	constructii de locuinte	64	Cu acte	CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 64MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = CORP COMPUS DIN : LA PARTEA : CAMERA, CAMERA, BUCATARIE, CAMERA.

CARTE FUNCIARA NR. 103132 Comuna/Oras/Municipiu: CERADIE

Lungimi Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt citite din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ¹⁾ (m)
1	2	6,467
2	3	4,442
3	4	7,014
4	5	19,541
5	6	15,544
6	7	9,183
7	8	6,982
8	9	9,189
9	10	33,614
10	11	3,478
11	12	8,218
12	1	7,999

** Lungimile segmentelor sunt determinate in plani de proiectie scara 70 si sunt rotunjite la milimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate cu lungimi mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se ating drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare. In conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu sedoi nr. 252.

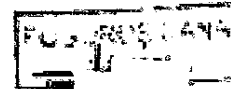
Data eliberării:
16/09/2016

Asistent registru,
Mihaela Dobru

Referent,

Data eliberării,

(semnatura)





ANCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Dosarul nr. 55471/06-07-2016

INCHIEIERE Nr. 55471

REGISTRATOR Fratila Eleonora Aurelia

ASISTENT REGISTRATOR Dobre Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNADIE domiciliat în România, Jud. SIBIU, Loc. Cisnădie, Str. REVOLUȚIEI, Nr. Postal 1 privind actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. 36/15-03-2016 emis de PRIMĂRIA CISNADIE;
 fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, pentru serviciul având codul 262,

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 103132, nr. topografic 1584, înscris în cartea funciara 103132 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 16) UAT Cisnădie având proprietarii: Primăria Orașului Cisnădie în cota de 1/1 de sub B.8;
 - se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 conform specificațiilor din fila A, în sensul actualizării componentei Corp A-C2 și corp B - C3 sub B.11 din cartea funciara 103132 UAT Cisnădie;

Prezenta se va comunica partilor:

Chilam Stefan Daniel,

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNADIE.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-scf.

Data soluționării,
16-09-2016

Registrator,
Fratila Eleonora Aurelia

Asistent-Registrator,
Dobre Mihaela

(semn și semnătură)

(semn și semnătură)

*) Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de arhivare, recepție și înregistrare în instanțele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODI Nr. 700/2014.



Cod ECLI: ECLI:RO:1BSIB:2022:002.000071
 Dosar nr. 13655/306/2019

Targului

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SIBIU
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 71/2022
 Ședința publică de la 16 Februarie 2022

Completul constituit din:
 PREȘEDINTE Elena Dumbrăvean
 Judecător Daniela Sorina Crăciun
 Grefier Ingrid Elena Guțu

Pe rol fiind judecarea apelului civil privind pe apelanți RACOILIA GAFFIA, BLANA MIRELA ELISABETA și RACOILIA ION DINU și pe intimatul ORAȘUL CISNĂDIE PRIN PRIMAR, având ca obiect *Legea 112/1995*, apel împotriva sentinței civile nr. 4088/09.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns pentru apelanții-reclamantii Racolta Gaffia, Blana Mirela Elisabeta și Racolta Ion Dinu av. Baciu Dorel, lipsă fiind intimatul-părit.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței faptul că prezenta cauză a fost repusă pe rol

Reprezentantul apelanților-reclamantii Racolta Gaffia, Blana Mirela Elisabeta și Racolta Ion Dinu, av. Baciu Dorel depune la dosar declarații notariale în original și arată că nu mai are alte cereri în probațiune sau alte cereri de formulat.

Nemăfăind cereri de formulat și probe de administrat, în baza art. 244 Cod procedură civilă se constată terminată cercetarea judecătorească.

În baza art. 392 Cod procedură civilă instanța deschide etapa dezbaterilor și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reprezentantul apelanților-reclamantii Racolta Gaffia, Blana Mirela Elisabeta și Racolta Ion Dinu, av. Baciu Dorel solicita admiterea apelului; fără cheltuieli de judecată pentru motivele arătate pe larg în cererea de apel și susținerile de la termenul din 12.01.2022.

Instanța, în baza art. 394 Cod procedură civilă încheie faza dezbaterilor pe fondul cauzei și reține cauza spre soluționare

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului de față, constată următoarele:

Prin **acțiunea civilă** înregistrată pe rolul Judecătoriei Sibiu la data de în data de 19.12.2019 reclamantii Racolta Gaffia, Blana Mirela Elisabeta, Racolta Ion Dinu în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cisnădie reprezentat de Primar au solicitat obligarea pârâter ca în temeiul dispozițiilor art. 9 din legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect: imobilul înscris în CF 103132 - C2-U6, Al nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cisnădie - str. Targului, nr. 1 la prețul stabilit prin legea specială. Au solicitat ca instanța să dispună asupra cheltuielilor de judecată.

Prin **sentința civilă nr. 4088/09.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu** s-a respins acțiunea formulată de reclamantii Racolta Gaffia, Blana Mirela Elisabeta, Racolta Ion Dinu în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cisnădie reprezentat de Primar, ca neîntemeiată. Pentru a dispune astfel, instanța de fond a reținut că, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, chiriași titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură fostilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente.

Chestiunea de a cărei lămurire depinde soluționarea prezentei cauze era dacă reclamantii au avut calitatea de chiriași la momentul întreprinderii în vigoare a Legii nr. 112/1995

Sub acest aspect, s-a reținut că, deși pârâțul Orașul Cîsnădie nu s-a opus acțiunii și chiar a afirmat (fila 60) că la data apariției Legii nr. 112/1995 reclamații erau titularii unui contract de închiriere valabil, nu a procedat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare tocmai în considerarea faptului că nu exista dovada existenței acelui contract de închiriere. Chiar reclamații au arătat, prin apărător, în ultimul termen de judecată, că nu s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru că Prefectura Sibiu a respins avizul de legalitate solicitat de pârâțul Orașul Cîsnădie, pe considerentul lipsei contractului de închiriere.

Ori, față de cele de mai sus, nu se putea reține că contractul de închiriere exista atunci când îl recunoaște, ca atare pârâțul în cadrul prezentei proceduri judiciare, dar același contract de închiriere nu exista atunci când se punea problema încheierii contractului de vânzare-cumpărare în cadrul unei proceduri administrative, singurul motiv al refuzului unității administrativ teritoriale de a încheia contractul prin această procedură administrativă fiind tocmai lipsa dovezii existenței contractului. Acest dublu standard în asumarea de către pârât a existenței contractului de închiriere a fost de natură a forma convingerea instanței, în sensul inexistenței contractului de închiriere la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, astfel că acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamații **Racolța Gația, Blană Mirela Elisabeta și Racolța Ion Dinu**, solicitând în baza art. 480 C.pr.civilă, admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței apelate, admitând acțiunea introductivă de instanță în sensul obligării pârâtei ca în temeiul dispozițiilor art. 9 din legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect imobilul înscris în c.f.103132 -C2-U6, Al nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță împreună cu părțile comune indivize aferente, situat în Cîsnădie, str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

În susținerea apelului s-a arătat că:

1. Pârâțul nu s-a opus admiterii acțiunii.
2. Mai mult prin adeverința emisă (fila 60 dosar) confirmă faptul că la momentul apariției Lg.112/1995 apelanții aveau contract de închiriere valid.
3. Nu amintește nimic de adresa 28052/12.08.2020 emisă de Evidența populației și care atestă faptul că aveau același domiciliu din anii 1964, 1969 și respectiv 1972.
4. Nu amintește nimic de existența unei copii a unui contract de închiriere pentru acest imobil datat 1975.
5. Consecințele înscrierii neîntrerupte în cartea de imobil cu domiciliul stabil în acest imobil.

În lipsa unei analize a motivelor de fapt și de drept în cuprinsul sentinței apelate apelanții sunt nevoiți să le rein astfel cum au fost ele prezentate prin acțiunea introductivă de instanță.

Care sunt principalele repere ale stării de fapt:

» apelanții locuiesc în acest imobil, în calitate de chiriași din anul 1964 așa cum e atestată evidențele din cartea de imobil.

» Contract de închiriere a fost prelungit cu acordul expres al ambelor părți.

» Conform cutumei locale la momentul încheierii noului contract de locațiune, predau vechiul contract.

» Din păcate arhivele primăriei precum și ale instituției specializate nu le mai păstrează, așa încât nu pot dovedi cu copia contractului de închiriere existența acestuia la momentul apariției L.112/1995, dar pot face dovada certă a folosinței faptice a imobilului..

Așa cum au menționat mai sus dreptul lor la cumpărarea apartamentului deținut cu titlul de închiriere este fundamentat pe dispozițiile art. 9 din L.112/1995 care prevăd următoarele:

„Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșazona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

Comisionul cuvenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege. "

Care sunt textele de lege care întăresc ideea că nu puteau locui și ocupa un spațiu proprietatea statului fără a avea contract de închiriere valid

Legea nr. 3/1971 cu privire la actele de identitate ale cetățenilor români, precum și la procedura schimbării domiciliului și a reședinței a fost în vigoare de la 18.03.1971 până la 29.09.1996, acoperind perioada care îi interesează pe apelanți, respectiv momentul apariției L. 112/1995.

Conform art.3 din lege: „Cu actul de identitate se face dovada identității, a cetățeniei române și a domiciliului titularului.”

Conform art. 7 din lege : "Actul de identitate se întocmește și se eliberează de organul miliției în circumscripția căruia domiciliază sau își are reședința persoana care face cererea. Actul de identitate se întocmește pe baza actelor cu care, potrivit legii, se face dovada în fața organelor miliției, a numelui de familie și prenumelui, stării civile, cetățeniei române, domiciliului, precum și, în cazul persoanelor supuse obligațiilor militare, a situației militare."

Conform art. 18 din lege: „Persoana care își schimbă domiciliul este obligată ca în termen de 5 zile de la data obținerii dovezii din care rezultă că are locuință asigurată să se prezinte la organul miliției în circumscripția căruia își stabilește noul domiciliu, pentru înscrierea mențiunii în actul de identitate și în fișa de evidență a populației.

Dovada că persoana care își schimbă domiciliul are locuință asigurată se face cu actul de proprietate, cu contractul de închiriere sau de subînchiriere.”

Pentru toate aceste motive apelanții apreciază apelul nostru ca fiind întemeiat, motiv pentru care solicită admiterea lui ca atare.

Analizând hotărârea atacată, prin prisma motivelor de apel formulate, raportat la probele administrate, Tribunalul reține următoarele:

În esență, pentru a respinge cererea reclamanților, instanța de fond a reținut că la momentul intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995 aceștia nu aveau încheiat contract de închiriere al spațiului de locuit.

Tribunalul, având în vedere actele dosarului, respectiv: cartea de imobil (f.14-17) din care rezultă că reclamanții Racoța Gaftia și Racoța Ion Dinu locuiau în acel imobil legal începând cel puțin cu anii 1979; continuitatea contractelor de închiriere încheiate pentru acea locuință începând cu 31.12.1975, 08.07.2015, 11.04.2017 (f.18-25), reține că familia Racoța locuiește în acel imobil în mod continuu cel puțin începând cu anii 1970 și, prin urmare, la data intrării în vigoare a Lg. 112/1995, aceștia locuiau în mod legal în acel imobil, deci aveau încheiat contractul de închiriere cu deținătorul imobilului.

Apoi, prin adresa nr. 28052/12.08.2020 emisă de Primăria orș. Cislădie (f.55), reiese că reclamanții Racoța Gaftia și Racoța Ion Dinu locuiesc în imobilul în discuție începând cu data de 17.09.1964, respectiv 07.11.1969 și până în prezent.

În schimb însă, reclamanta Blana Mirela Elisabeta nu apare înscrisă în contractele de închiriere, iar în evidența privind persoanele care locuiesc în acel imobil începând cu data de 21.12.2006, deci anterior intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995 (adresa fila 55).

Nu în ultimul rând, conform adresei emise de Primăria orș. Cislădie (f.50), imobilul în discuție nu a făcut obiectul legilor reparatorii, iar titularii contractelor de închiriere (*instanța observă că este vorba de primii doi reclamanți*) au avut încheiate contracte de închiriere valabile în momentul apariției Lg. nr. 112/1995.

Față de aceste considerente, tribunalul observă că judecătoria nu a analizat integral materialul probator aflat la dosar, reținând o altă stare de fapt care a determinat soluția de respingere a cererii.

În concluzie, având în vedere înscrisurile de la dosar, contracte închiriere: copie carte imobil, adrese emise de Primăria orș. Cislădie, instanța apreciază că, deși nu există un înscris în acest sens – la momentul intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995, primii doi reclamanți aveau încheiat un contract de închiriere a locuinței valabil.

Proprietarul imobilului înscris în cartea funciară este Primăria Orașului Cislădie.

Lg. nr. 213/1998, care reglementează proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, distinge, pe de o parte, între proprietatea publică și privată și, pe de altă parte, între proprietatea publică și privată a statului român și cea a unității administrativ teritoriale. Domeniul privat al statului sau unității administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea acestora și care nu fac parte din domeniul public și asupra acestor bunuri statul sau unitatea administrativ teritorială au un drept de proprietate privată (art. 4).

În speță, din perspectiva acestei legi, imobilul dobândit de proprietarul tabular, nefiind de interes național, face parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale, respectiv din domeniul privat al Orașului Cîsnădie.

Pe de altă parte, în esență, pârâtul nu s-a opus acțiunii în condițiile în care sunt îndeplinite prevederile art. 9 Legea nr. 112/1995.

De asemenea, se reține că imobilul în discuție nu a fost exceptat de la vânzare, conform art. 10 din Legea nr. 112/1995.

Reclamanții ocupă spațiul cu chirie și nu au dobândit sau înstrăinat o altă locuință în perioada de după 1990, așa cum au declarat pe proprie răspundere (f.54,55 dosar apel).

Dovada contrară acestei stări de fapt nu a fost adusă, iar sarcina probei cade în persoana celui care invocă un fapt pozitiv contrar celui negativ susținut. În cauză nici nu s-a susținut că reclamanții au dobândit sau au înstrăinat vreun imobil după 1990.

Totuși, în ce privește reclamanta Blană Mirela-Elisabeta, aceasta nu a locuit și nici nu a fost menționată în vreo evidență ca locuind, la momentul intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995, în locuința în discuție. Prin urmare, față de această reclamantă, acțiunea apare ca fiind neîntemeiată.

În consecință, pentru toate argumentele mai sus expuse instanța găsește întemeiată cererea, o va admite și va obliga pârâtul la vânzarea către reclamanți a apartamentului mai sus identificat, în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995. Totodată reclamanții vor fi obligați la plata unui preț calculat în condițiile legii.

Potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, *Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. (...)*

Conform art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 4 ind. 1 din H.G. nr. 11/1997, *"dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc potrivit art. 9 din lege îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii"*.

În speța de față condiția este îndeplinită, chiriașii (primii doi reclamanți) având încheiat contractul de locațiune anterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, așa cum s-a reținut deja anterior.

Prin urmare, din interpretarea dispozițiilor legale invocate, având în vedere și prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, pentru a putea dobândi în proprietate locuința folosită de chiriaș, acesta trebuie să îndeplinească două condiții: aceea de a fi chiriaș și de a avea un contract de închiriere valabil; de a ocupa locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii (respectiv 29.01.1996). Iar aceste condiții sunt îndeplinite în persoana celor doi reclamanți: au avut calitatea de chiriași începând cu anul 1975, au avut încheiat cu Statul Român prin unitatea specializată în administrarea fondului locativ, un contract de închiriere valabil (prelungit succesiv), astfel au ocupat locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii, în ianuarie 1996.

Față de aceste considerente, în temeiul art. 480 alin. 2 C.pr.civ., tribunalul va admite apelul formulat de reclamanții RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU împotriva sentinței civile nr. 4088/2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, pe care o va schimba în parte, în sensul că va admite acțiunea civilă formulată de reclamanții RACOLȚA GAFTIA – nr. 12.07.1940 și RACOLȚA ION DINU – nr. 07.11.1969, ambii cu domiciliul procesual ales la av. Baciu Dorel, în mun. Sibiu, Bd. Victoriei, nr. 27, jud. Sibiu în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cîsnădie reprezentat de Primar, cu sediul în orș. Cîsnădie, Piața Revoluției, nr. 1,

jud. Sibiu și, în consecință, va fi obligat părătul ca, în temeiul și cu respectarea dispozițiilor art. 9 din Lg. nr. 112/1995, să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare (către reclamantii RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU), având ca obiect imobilul înscris în CF 103132 - C2 - U6, A1 nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cîsnădie, str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

Va menține în rest dispoziția instanței de fond cu privire la respingerea cererii formulate de reclamanta BLANA MIRELA ELISABETA.

Se constată că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

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

Admite apelul formulat de reclamantii RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU împotriva sentinței civile nr. 4088/2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, pe care o schimbă în parte, în sensul că:

Admite acțiunea civilă formulată de reclamantii RACOLȚA GAFTIA - ns. 12.07.1940 și RACOLȚA ION DINU - ns. 07.11.1969, ambii cu domiciliul procesual ales la av. Baciu Dorel, în mun. Sibiu, Bd. Victoriei, nr. 27, jud. Sibiu în contradictoriu cu părătul Orașului Cîsnădie reprezentat de Primar, cu sediul în orș. Cîsnădie, Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu și, în consecință:

Obligă părătul ca, în temeiul și cu respectarea dispozițiilor art. 9 din Lg. nr. 112/1995, să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare (către reclamantii RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU), având ca obiect imobilul înscris în CF 103132 - C2 - U6, A1 nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cîsnădie, str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

Menține în rest dispoziția instanței de fond cu privire la respingerea cererii formulate de reclamanta BLANA MIRELA ELISABETA.

Fără cheltuieli de judecată în fond și apel.

Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicarea prezentei decizii.

Cererea de recurs se depune la Tribunalul Sibiu.

Pronunțată azi, 16.02.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Elena Dumbrăvean

Judecător,
Daniela Sorina Crăciun

Grefier,
Ingrid Elena Guțu

Red. D.S.C / 17.02.2022
J. fond I. Hanzu
Tehnored. I.E.G./17.02.2022
Ex. 6

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 146

privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezlipire
a imobilului situat în Cisnădie, str.Târgului nr.1, înscris în CF 103132 Cisnădie, cu nr.
cadastral 103132-C2

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri la data de 24 mai 2018;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 7152 din 14.05.2018 al Compartimentului Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație, privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a imobilului situat în Cisnădie, str.Târgului nr.1, înscris în CF 103132 Cisnădie, cu nr. cadastral 103132-C2;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură și culte, tineret și sport și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu art. 3 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 876, 879-880 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit.,c" și alin.(5) lit.,c", art. 45 alin (3) și art.115 ain.(1) lit."b" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește lucrarea de specialitate denumită „Dezmembrare imobil”executată de către topograf autorizat Ștefan Daniel Chilom, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Cisnădie, str.Târgului nr.1, reprezentat în natură de teren și construcții identificate în CF 103132 Cisnădie cu nr. cad 103132-C2, având suprafața construită la sol de 361 mp. în următoarele unități individuale, cu menținerea stării de proprietate, astfel:

- nr. cad 103132-C2-U1, având suprafața utilă 31,85 mp., având cota indiviză de 1228/10000, cotă parte teren aferent 79/754;
- nr. cad 103132-C2-U2, având suprafața utilă 32,19 mp., având cota indiviză de 1242/10000, cotă parte teren aferent 79/754;
- nr. cad 103132-C2-U3, având suprafața utilă 47,97 mp., având cota indiviză de 1850/10000, cotă parte teren aferent 118/754;
- nr. cad 103132-C2-U4, având suprafața utilă 42,39 mp., având cota indiviză de 1635/10000, cotă parte teren aferent 104/754;
- nr. cad 103132-C2-U5, având suprafața utilă 31,56 mp., având cota indiviză de 1217/10000, cotă parte teren aferent 78/754;
- nr. cad 103132-C2-U6, având suprafața utilă 73,32 mp; având cota indiviză de 2828/10000, cotă parte teren aferent 181/754;

Art.3 Se împuternicește Primarul orașului Cisnădie, domnul Gheorghe Huja, pentru semnarea actelor notariale întocmite în scopul efectuării dezlipirii propuse la art.2 din prezenta.

Art.4 Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

Art.5 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 24 mai 2018, cu 16 voturi "pentru" și 1 vot „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBÉANU**

**CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR d.,
DANIELA SZASZ**

DIFUZARE:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- Direcția economică
- Direcția tehnică
- secretar
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj

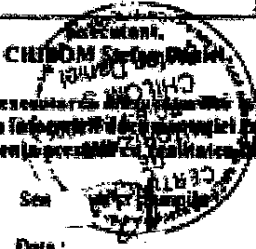
I.P./I.P.,8ex.

ANEXA NR. 1.35 la regulament

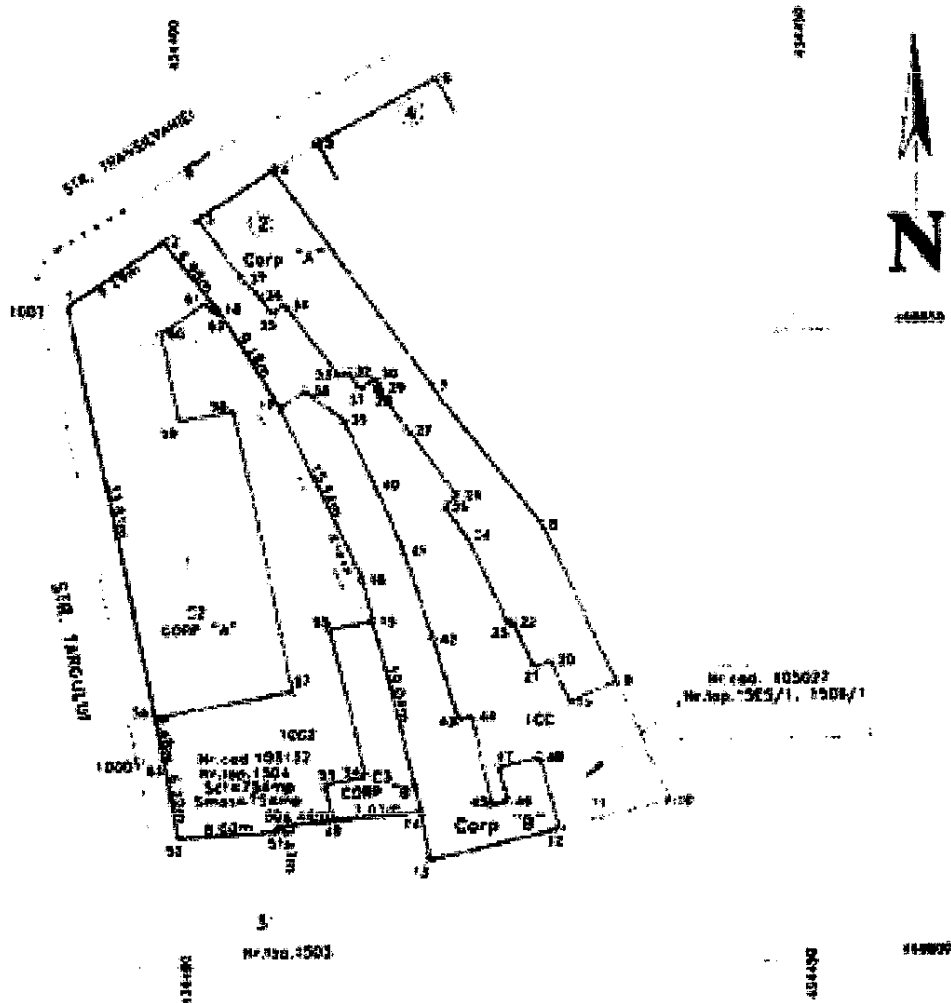
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
103132	754	Cisnădie Intravilan, Jud. Sibiu
Nr. Cartea Funciari		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
103132 Cisnădie		Cisnădie

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	754	Nr.top. 1504; Teren; Imobilul este împrejmuit.
Total		754	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C2	CL	361	CORP A CONSTRUIT ÎN ANUL 1998; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL - MINUS SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURĂTA - MINUS CUMPI & BIR : LA SOL: SOL; FURNICA, SCĂRI; LA PANTER: CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, BIL. COAM. BANE, CAMERA, BIL. COAM. BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.
C3	CL	66	CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1998; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL - MINUS SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURĂTA - MINUS CUMPI & BIR : LA PANTER: CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.
Total		427	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 754mp			
Suprafața din act = 754mp			
 Confirma executarea măsurătorilor terenului, corectitudinea informațiilor din planșele cadastrale și corespondența prezentei cu realitatea din teren. Semn: _____ Data: _____		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și pusea: _____ Data: _____ Ștampila HCPJ	

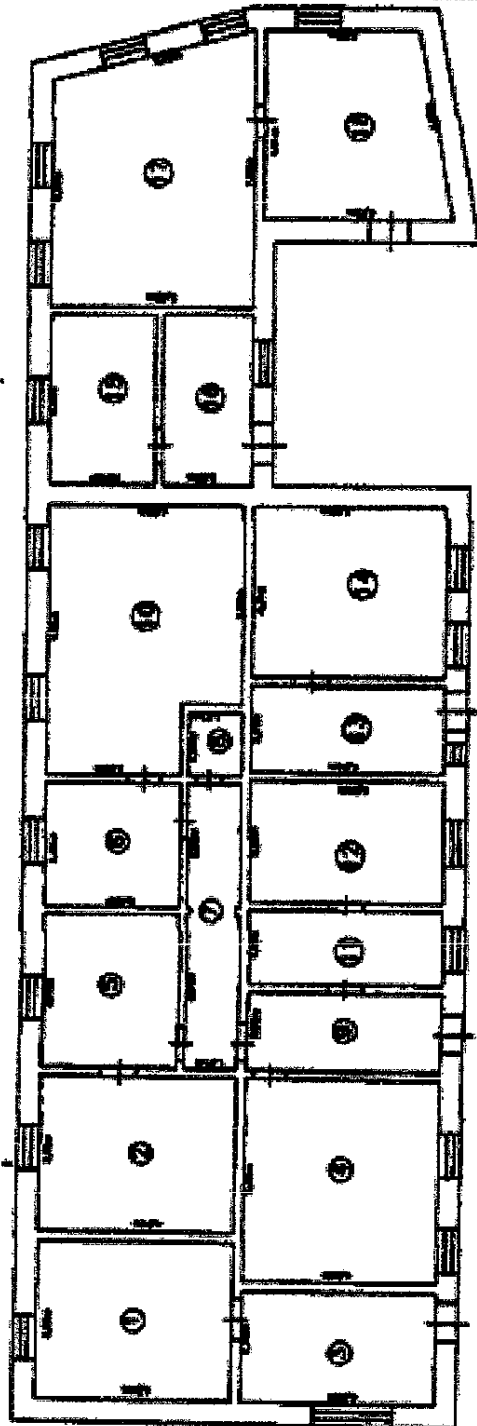
* În situația în care există numeroase cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.



RELEVAN
SC. 1/150

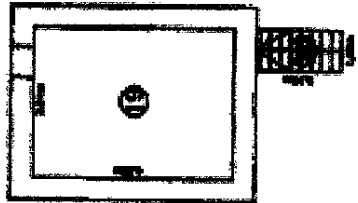
Tipul imobilului	Locuinta
Tipul terenului	Urban
Tipul constructiei	Locuinta
Tipul proprietatii	Proprietate in comun
Tipul contractului	Act de vanzare-cumparare
Tipul actului	Act de vanzare-cumparare
Tipul actului	Act de vanzare-cumparare
Tipul actului	Act de vanzare-cumparare

PALIER Corp A - G2

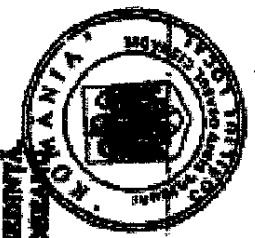


nr. inregistrare	descriere	suprafata	valoare
1	Cuarter	14.20	14.20
2	Cuarter	14.20	14.20
3	Cuarter	14.20	14.20
4	Cuarter	14.20	14.20
5	Cuarter	14.20	14.20
6	Cuarter	14.20	14.20
7	Cuarter	14.20	14.20
8	Cuarter	14.20	14.20
9	Cuarter	14.20	14.20
10	Cuarter	14.20	14.20
11	Cuarter	14.20	14.20
12	Cuarter	14.20	14.20
13	Cuarter	14.20	14.20
14	Cuarter	14.20	14.20
15	Cuarter	14.20	14.20
16	Cuarter	14.20	14.20
17	Cuarter	14.20	14.20
18	Cuarter	14.20	14.20
19	Cuarter	14.20	14.20
20	Cuarter	14.20	14.20
21	Cuarter	14.20	14.20
22	Cuarter	14.20	14.20
23	Cuarter	14.20	14.20
24	Cuarter	14.20	14.20
25	Cuarter	14.20	14.20
26	Cuarter	14.20	14.20
27	Cuarter	14.20	14.20
28	Cuarter	14.20	14.20
29	Cuarter	14.20	14.20
30	Cuarter	14.20	14.20
31	Cuarter	14.20	14.20
32	Cuarter	14.20	14.20
33	Cuarter	14.20	14.20
34	Cuarter	14.20	14.20
35	Cuarter	14.20	14.20
36	Cuarter	14.20	14.20
37	Cuarter	14.20	14.20
38	Cuarter	14.20	14.20
39	Cuarter	14.20	14.20
40	Cuarter	14.20	14.20
41	Cuarter	14.20	14.20
42	Cuarter	14.20	14.20
43	Cuarter	14.20	14.20
44	Cuarter	14.20	14.20
45	Cuarter	14.20	14.20
46	Cuarter	14.20	14.20
47	Cuarter	14.20	14.20
48	Cuarter	14.20	14.20
49	Cuarter	14.20	14.20
50	Cuarter	14.20	14.20
51	Cuarter	14.20	14.20
52	Cuarter	14.20	14.20
53	Cuarter	14.20	14.20
54	Cuarter	14.20	14.20
55	Cuarter	14.20	14.20
56	Cuarter	14.20	14.20
57	Cuarter	14.20	14.20
58	Cuarter	14.20	14.20
59	Cuarter	14.20	14.20
60	Cuarter	14.20	14.20
61	Cuarter	14.20	14.20
62	Cuarter	14.20	14.20
63	Cuarter	14.20	14.20
64	Cuarter	14.20	14.20
65	Cuarter	14.20	14.20
66	Cuarter	14.20	14.20
67	Cuarter	14.20	14.20
68	Cuarter	14.20	14.20
69	Cuarter	14.20	14.20
70	Cuarter	14.20	14.20
71	Cuarter	14.20	14.20
72	Cuarter	14.20	14.20
73	Cuarter	14.20	14.20
74	Cuarter	14.20	14.20
75	Cuarter	14.20	14.20
76	Cuarter	14.20	14.20
77	Cuarter	14.20	14.20
78	Cuarter	14.20	14.20
79	Cuarter	14.20	14.20
80	Cuarter	14.20	14.20
81	Cuarter	14.20	14.20
82	Cuarter	14.20	14.20
83	Cuarter	14.20	14.20
84	Cuarter	14.20	14.20
85	Cuarter	14.20	14.20
86	Cuarter	14.20	14.20
87	Cuarter	14.20	14.20
88	Cuarter	14.20	14.20
89	Cuarter	14.20	14.20
90	Cuarter	14.20	14.20
91	Cuarter	14.20	14.20
92	Cuarter	14.20	14.20
93	Cuarter	14.20	14.20
94	Cuarter	14.20	14.20
95	Cuarter	14.20	14.20
96	Cuarter	14.20	14.20
97	Cuarter	14.20	14.20
98	Cuarter	14.20	14.20
99	Cuarter	14.20	14.20
100	Cuarter	14.20	14.20

SUBSOL Corp A - G2



CONTRASERVAZIA
SECRETARUL
DANIELA SZABO



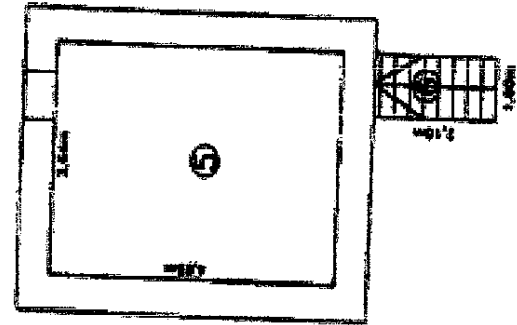
PRESEDINTE DE COMISIA
COMISIA ABON BUREAU

CR

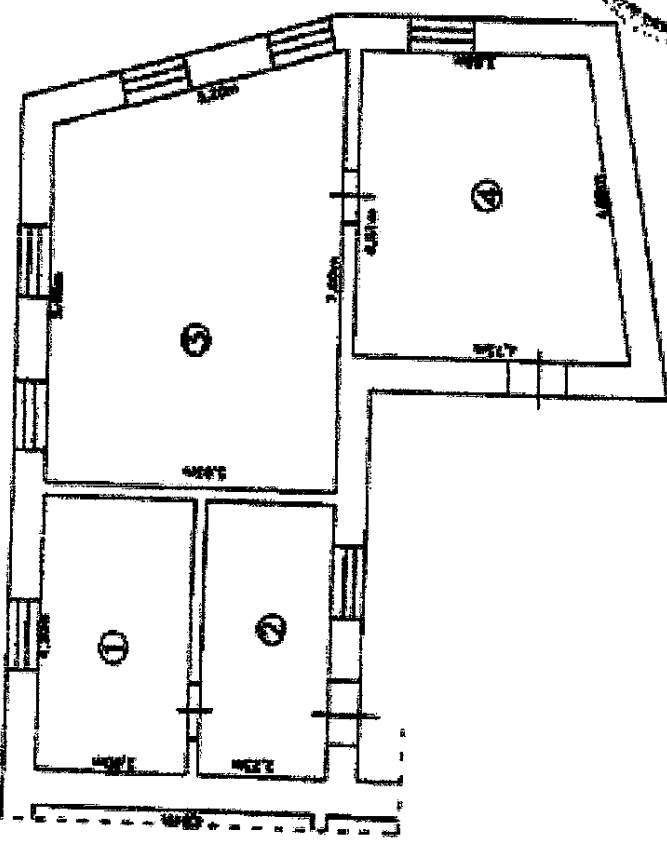
**RELEVUL APARTAMENT 6 - NR.TOP.1504/M
SC. 1:100**

Numarul cartierului si terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
109/1504 - CR	-	Cluj-Napoca, str. Teopollu, nr.1, jud. Sibiu
Carte funciara colectiva nr.:	UAT:	Clasificie
Geod. unificata institutie (00)	1/6	CF 109/1504/1504

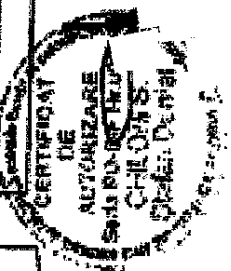
SUBSOL



PARTER



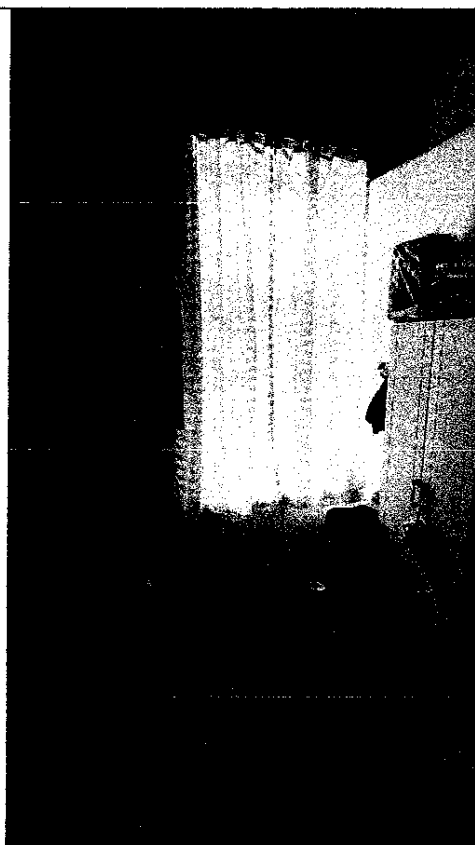
Nr. Incalzire	Destinatie Incalzire	Suprafata Utila (mp)
Parter		
1	Camera	11.16
2	Camera	9.58
3	Camera	31.80
4	Camera	20.660
Total suprafata utila		73.200
Subsol		
5	Plinuta	16.02
6	Scari	2.10
Total suprafata		93.440
Executanti:		Data
CHILDM Stefan-Daniel		19.02.2018
Recepționat:		Data



Identificare proprietate în baza grafică de date ANCPi:
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



• ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



Camera 1



Camera 2





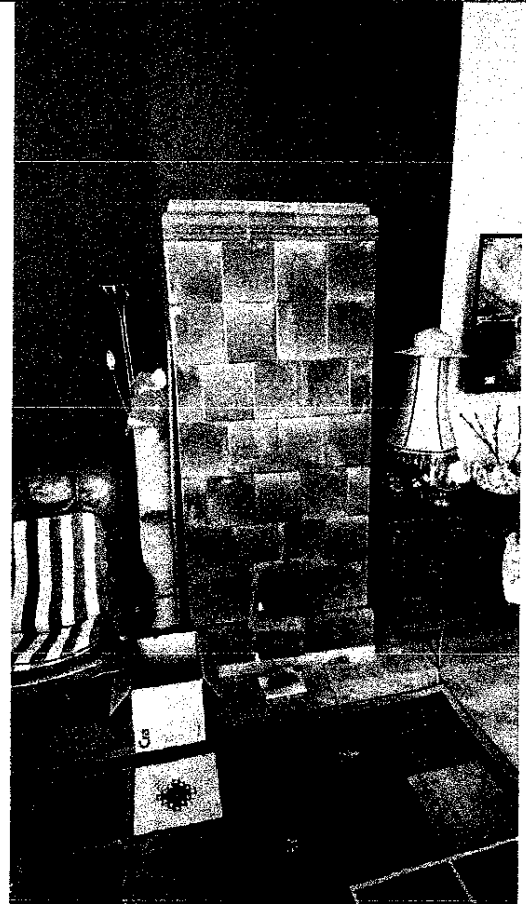
Camera 3



Camera 4



Sistem încălzire



Notă: Identificarea încăperilor este conform releveului atașat.

- ANEXA NR. 3 – SURSE INFORMAȚII :

https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/legea_112_iunie_2022.pdf



COMUNICAT DE PRESĂ

Nr. 208 / 23 august 2022

COMUNICAT DE PRESĂ

Nr. 208 din 23 august 2022

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 112/1995* coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna **iunie 2022** față de luna **ianuarie 1990** a fost **13472,22**, iar față de luna **februarie 1992** a fost **3127,31**.

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SIBIU
STR. OCNEI NR. 33
SIBIU
SECȚIA I CIVILĂ

C. Condenciuș
Dir. Tehnic
04.03.2022

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNADIE	
REGISTRATURĂ	
Nr. intrare	3949 / 01. MAR 2022
Nr. ieșire	/

Destinatar:
ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR
CISNADIE, STR.PIATA REVOLUTIEI,
nr. 1, județul SIBIU

03.03.2022

DOSARUL NR. 13655/306/2019
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: legea 112/1995
Complet: apel 1

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 71/2022 DIN DATA DE 16 Februarie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 71/2022, pronunțată la data de 16 Februarie 2022, de către TRIBUNALUL SIBIU SECȚIA I CIVILĂ.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(ștampila)



Grefier,

I.G. 22.02.2022 11:32:58, nr. comunicare: 4 din 4



Targabuc

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SIBIU
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 71/2022

Ședința publică de la 16 Februarie 2022

Completul constituit din:

PREȘEDINTE Elena Dumbrăvean

Judecător Daniela Sorina Crăciun

Grefier Ingrid Elena Guțu

Pe rol fiind judecarea apelului civil privind pe apelanții RACOLTA GAFTIA, BLANA MIRELA ELISABETA și RACOLTA ION DINU și pe intimatul ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR, având ca obiect *legea 112/1995*, apel împotriva sentinței civile nr. 4088/09.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns pentru apelanții-reclamanți Racolta Gaftia, Blana Mirela Elisabeta și Racolta Ion Dinu av. Baci Dorel, lipsă fiind intimatul-pârât.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței faptul că prezenta cauză a fost repusă pe rol

Reprezentantul apelanților-reclamanți Racolta Gaftia, Blana Mirela Elisabeta și Racolta Ion Dinu, av. Baci Dorel depune la dosar declarații notariale în original și arată că nu mai are alte cereri în probațiune sau alte cereri de formulat.

Nemaifiind cereri de formulat și probe de administrat, în baza art. 244 Cod procedură civilă se constată terminată cercetarea judecătorească.

În baza art. 392 Cod procedură civilă instanța deschide etapa dezbaterilor și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reprezentantul apelanților-reclamanți Racolta Gaftia, Blana Mirela Elisabeta și Racolta Ion Dinu, av. Baci Dorel solicită admiterea apelului; fără cheltuieli de judecată pentru motivele arătate pe larg în cererea de apel și susținerile de la termenul din 12.01.2022.

Instanța, în baza art. 394 Cod procedură civilă încheie faza dezbaterilor pe fondul cauzei și reține cauza spre soluționare.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra apelului de față, constată următoarele:

Prin **acțiunea civilă** înregistrată pe rolul Judecătoriei Sibiu la data de la data de 19.12.2019 reclamanții Racolta Gaftia, Blana Mirela Elisabeta, Racolta Ion Dinu în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cisnădie reprezentat de Primar au solicitat obligarea pârâtei ca în temeiul dispozițiilor art. 9 din *legea 112/1995* să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare, având ca obiect imobilul înscris în CF 103132 —C2-U6, Al nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cisnădie. str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin *legea specială*. Au solicitat ca instanța să dispună asupra cheltuielilor de judecată.

Prin **sentința civilă nr. 4088/09.10.2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu** s-a respins acțiunea formulată de reclamanții Racolta Gaftia, Blana Mirela Elisabeta, Racolta Ion Dinu în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cisnădie reprezentat de Primar, ca neîntemeiată Pentru a dispune astfel, instanța de fond a reținut că, potrivit art. 9 din *Legea nr. 112/1995*, chiriași titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente.

Chestiunea de a cărei lămurire depinde soluționarea prezentei cauze era dacă reclamanții au avut calitatea de chiriași la momentul intrării în vigoare a *Legii nr. 112/1995*.

Sub acest aspect, s-a reținut că, deși pârâțul Orașul Cisnădie nu s-a opus acțiunii și chiar a afirmat (fila 60) că la data apariției Legii nr. 112/1995 reclamanții erau titularii unui contract de închiriere valabil, nu a procedat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare tocmai în considerarea faptului că nu exista dovada existenței acelui contract de închiriere. Chiar reclamanții au arătat, prin apărător, la ultimul termen de judecată, că nu s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru că Prefectura Sibiu a respins avizul de legalitate solicitat de pârâțul Orașul Cisnădie, pe considerentul lipsei contractului de închiriere.

Ori, față de cele de mai sus, nu se putea reține că contractul de închiriere exista atunci când îl recunoaște, ca atare pârâțul în cadrul prezentei proceduri judiciare, dar același contract de închiriere nu exista atunci când se punea problema încheierii contractului de vânzare-cumpărare în cadrul unei proceduri administrative, singurul motiv al refuzului unității administrativ teritoriale de a încheia contractul prin această procedură administrativă fiind tocmai lipsa dovezii existenței contractului. Acest dublu standard în asumarea de către pârât a existenței contractului de închiriere a fost de natură a forma convingerea instanței, în sensul inexistenței contractului de închiriere la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, astfel că acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri au declarat **apel reclamanții Racolța Gaftia, Blană Mirela Elisabeta și Racolța Ion Dinu**, solicitând în baza art. 480 C.pr.civilă, admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței apelate, admitând acțiunea introductivă de instanță în sensul obligării părâtei ca în temeiul dispozițiilor art. 9 din legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect imobilul înscris în c.f.103132 -C2-U6, A1 nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță împreună cu părțile comune indivize aferente, situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

În susținerea apelului s-a arătat că:

1. Pârâțul nu s-a opus admiterii acțiunii.
2. Mai mult prin adevărta emisă (fila 60 dosar) confirmă faptul că la momentul apariției Lg.112/1995 apelanții aveau contract de închiriere valid.
3. Nu amintește nimic de adresa 28052/12.08.2020 emisă de Evidența populației și care atestă faptul că aveau același domiciliu din anii 1964,1969 și respectiv 1972.
4. Nu amintește nimic de existența unei copii a unui contract de închiriere pentru acest imobil datat 1975.
5. Consecințele înscrierii neîntrerupte în cartea de imobil cu domiciliul stabil în acest imobil.

În lipsa unei analize a motivelor de fapt și de drept în cuprinsul sentinței apelate apelanții sunt nevoiți să le reia astfel cum au fost ele prezentate prin acțiunea introductivă de instanță.

Care sunt principalele repere ale stării de fapt:

» apelanții locuiesc în acest imobil, în calitate de chiriași din anul 1964 așa cum o atestă evidențele din cartea de imobil.

» Contract de închiriere a fost prelungit cu acordul expres al ambelor părți.

» Conform cutumei locale la momentul încheierii noului contract de locațiune, predau vechiul contract.

» Din păcate arhivele primăriei precum și ale instituției specializate nu le mai păstrează, așa încât nu pot dovedi cu copia contractului de închiriere existența acestuia la momentul apariției L.112/1995, dar pot face dovada certă a folosinței faptice a imobilului..

Așa cum au menționat mai sus dreptul lor la cumpărarea apartamentului deținut cu titlul de închiriere este fundamentat pe dispozițiile art. 9 din L.112/1995 care prevăd următoarele:

„Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege. "

Care sunt textele de lege care întăresc ideea că nu puteau locui și ocupa un spațiu proprietatea statului fără a avea contract de închiriere valid

Legea nr. 5/1971 cu privire la actele de identitate ale cetățenilor români, precum și la procedura schimbării domiciliului și a reședinței a fost în vigoare de la 18.03.1971 până la 29.09.1996, acoperind perioada care îi interesează pe apelanți, respectiv momentul apariției L.112/1995.

Conform art.3 din lege: „Cu actul de identitate se face dovada identității, a cetățeniei române și a domiciliului titularului.”

Conform art. 7 din lege : "Actul de identitate se întocmește și se eliberează de organul miliției în circumscripția căruia domiciliază sau își are reședința persoana care face cererea. Actul de identitate se întocmește pe baza actelor cu care, potrivit legii, se face dovada în fața organelor miliției, a numelui de familie și prenumelui, stării civile, cetățeniei române, domiciliului, precum și, în cazul persoanelor supuse obligațiilor militare, a situației militare."

Conform art. 18 din lege: „Persoana care își schimbă domiciliul este obligată ca în termen de 5 zile de la data obținerii dovezii din care rezultă că are locuință asigurată să se prezinte la organul miliției în circumscripția căruia își stabilește noul domiciliu, pentru înscrierea mențiunii în actul de identitate și în fișa de evidență a populației.

Dovada că persoana care își schimbă domiciliul are locuință asigurată se face cu actul de proprietate, cu contractul de închiriere sau de subînchiriere.”

Pentru toate aceste motive apelanții apreciază apelul nostru ca fiind întemeiat, motiv pentru care solicită admiterea lui ca atare.

Analizând hotărârea atacată, prin prisma motivelor de apel formulate, raportat la probele administrate, Tribunalul reține următoarele:

În esență, pentru a respinge cererea reclamanților, instanța de fond a reținut că la momentul intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995 aceștia nu aveau încheiat contract de închiriere al spațiului de locuit.

Tribunalul, având în vedere actele dosarului, respectiv: cartea de imobil (f.14-17) din care rezultă că reclamanții Racolța Gaftia și Racolța Ion Dinu locuiau în acel imobil legal începând cel puțin cu anii 1979; continuitatea contractelor de închiriere încheiate pentru acea locuință începând cu 31.12.1975, 08.07.2015, 11.04.2017 (f.18-25), reține că familia Racolța locuiește în acel imobil în mod continuu cel puțin începând cu anii 1970 și, prin urmare, la data intrării în vigoare a Lg. 112/1995, aceștia locuiau în mod legal în acel imobil, deci aveau încheiat contractul de închiriere cu deținătorul imobilului.

Apoi, prin adresa nr. 28052/12.08.2020 emisă de Primăria orș. Cislădie (f.55), reiese că reclamanții Racolța Gaftia și Racolța Ion Dinu locuiesc în imobilul în discuție începând cu data de 17.09.1964, respectiv 07.11.1969 și până în prezent.

În schimb însă, reclamanta Blana Mirela Elisabeta nu apare înscrisă în contractele de închiriere, iar în evidența privind persoanele care locuiesc în acel imobil începând cu data de 21.12.2006, deci anterior intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995 (adresa fila 55).

Nu în ultimul rând, conform adresei emise de Primăria orș. Cislădie (f.50), imobilul în discuție nu a făcut obiectul legilor reparatorii, iar titularii contractelor de închiriere (*instanța observă că este vorba de primii doi reclamanți*) au avut încheiate contracte de închiriere valabile în momentul apariției Lg. nr. 112/1995.

Față de aceste considerente, tribunalul observă că judecătoria nu a analizat integral materialul probator aflat la dosar, reținând o altă stare de fapt care a determinat soluția de respingere a cererii.

În concluzie, având în vedere înscrisurile de la dosar, contracte închiriere; copie-carte imobil, adrese emise de Primăria orș. Cislădie, instanța apreciază că, deși nu există un înscris în acest sens – la momentul intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995, primii doi reclamanți aveau încheiat un contract de închiriere a locuinței valabil.

Proprietarul imobilului înscris în cartea funciară este Primăria Orașului Cislădie.

Lg. nr. 213/1998, care reglementează proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, distinge, pe de o parte, între proprietatea publică și privată și, pe de altă parte, între proprietatea publică și privată a statului român și cea a unității administrativ teritoriale. Domeniul privat al statului sau unității administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea acestora și care nu fac parte din domeniul public și asupra acestor bunuri statul sau unitatea administrativ teritorială au un drept de proprietate privată (art. 4).

În speță, din perspectiva acestei legi, imobilul dobândit de proprietarul tabular, nefiind de interes național, face parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale, respectiv din domeniul privat al Orașului Cisnădie.

Pe de altă parte, în esență, pârâtul nu s-a opus acțiunii în condițiile în care sunt îndeplinite prevederile art. 9 Legea nr. 112/1995 rep.

De asemenea, se reține că imobilul în discuție nu a fost exceptat de la vânzare, conform art. 10 din Legea nr. 112/1995.

Reclamantii ocupă spațiul cu chirie și nu au dobândit sau înstrăinat o altă locuință în perioada de după 1990, așa cum au declarat pe proprie răspundere (f.54,55 dosar apel).

Dovada contrară acestei stări de fapt nu a fost adusă, iar sarcina probei cade în persoana celui care invocă un fapt pozitiv contrar celui negativ susținut. În cauză nici nu s-a susținut că reclamantii au dobândit sau au înstrăinat vreun imobil după 1990.

Totuși, în ce privește reclamanta Blană Mirela-Elisabeta, aceasta nu a locuit și nici nu a fost menționată în vreo evidență ca locuind, la momentul intrării în vigoare a Lg. nr. 112/1995, în locuința în discuție. Prin urmare, față de această reclamantă, acțiunea apare ca fiind neîntemeiată.

În consecință, pentru toate argumentele mai sus expuse instanța găsește întemeiată cererea, o va admite și va obliga pârâtul la vânzarea către reclamantii a apartamentului mai sus identificat, în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995. Totodată reclamantii vor fi obligați la plata unui preț calculat în condițiile legii.

Potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, *Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. (...)*

Conform art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 4 ind. 1 din H.G. nr. 11/1997, *"dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc potrivit art. 9 din lege îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii"*.

În speța de față condiția este îndeplinită, chiriașii (primii doi reclamantii) având încheiat contractul de locațiune anterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, așa cum s-a reținut deja anterior.

Prin urmare, din interpretarea dispozițiilor legale invocate, având în vedere și prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, pentru a putea dobândi în proprietate locuința folosită de chiriaș, acesta trebuie să îndeplinească două condiții: aceea de a fi chiriaș și de a avea un contract de închiriere valabil; de a ocupa locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii (respectiv 29.01.1996). Iar aceste condiții sunt îndeplinite în persoana celor doi reclamantii: au avut calitatea de chiriași începând cu anul 1975, au avut încheiat cu Statul Român prin unitatea specializată în administrarea fondului locativ, un contract de închiriere valabil (prelungit succesiv), astfel au ocupat locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii, în ianuarie 1996.

Față de aceste considerente, în temeiul art. 480 alin. 2 C.pr.civ., tribunalul va admite apelul formulat de reclamantii RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU împotriva sentinței civile nr. 4088/2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, pe care o va schimba în parte, în sensul că va admite acțiunea civilă formulată de reclamantii RACOLȚA GAFTIA – ns. 12.07.1940 și RACOLȚA ION DINU – ns. 07.11.1969, ambii cu domiciliul procesual ales la av. Baci Dorel, în mun. Sibiu, Bd. Victoriei, nr. 27, jud. Sibiu în contradictoriu cu pârâtul Orașului Cisnădie reprezentat de Primar, cu sediul în orș. Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1,

jud. Sibiu și, în consecință, va fi obligat pârâtul ca, în temeiul și cu respectarea dispozițiilor art. 9 din Lg. nr. 112/1995, să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare (către reclamantii RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU), având ca obiect imobilul înscris în CF 103132 - C2 - U6, A1 nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cisnădie. str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

Va menține în rest dispoziția instanței de fond cu privire la respingerea cererii formulate de reclamanta BLANA MIRELA ELISABETA.

Se constată că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:

Admite apelul formulat de reclamantii **RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU** împotriva sentinței civile nr. 4088/2020 pronunțată de Judecătoria Sibiu, pe care o schimbă în parte, în sensul că:

Admite acțiunea civilă formulată de reclamantii **RACOLȚA GAFTIA – ns. 12.07.1940 și RACOLȚA ION DINU – ns. 07.11.1969, ambii cu domiciliul procesual ales la av. Baci Dorel, în mun. Sibiu, Bd. Victoriei, nr. 27, jud. Sibiu** în contradictoriu cu pârâtul **Orașului Cisnădie reprezentat de Primar, cu sediul în orș. Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu** și, în consecință:

Obligă pârâtul ca, în temeiul și cu respectarea dispozițiilor art. 9 din Lg. nr. 112/1995, să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare (către reclamantii RACOLȚA GAFTIA și RACOLȚA ION DINU), având ca obiect imobilul înscris în CF 103132 - C2 - U6, A1 nr. cadastral 103132 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cisnădie. str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

Menține în rest dispoziția instanței de fond cu privire la respingerea cererii formulate de reclamanta BLANA MIRELA ELISABETA.

Fără cheltuieli de judecată în fond și apel.

Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicarea prezentei decizii.

Cererea de recurs se depune la Tribunalul Sibiu.

Pronunțată azi, 16.02.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Elena Dumbrăvean

Judecător,
Daniela Sorina Crăciun

Grefier,
Ingrid Elena Guțu

Red. D.S.C./ 17.02.2022
J. fond I. Hanzu
Tehnored. I.E.G./17.02.2022
Ex. 6



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. cerere	21546
Ziua	02
Luna	03
Anul	2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103132-C2-U6 Cisnadie

Cod verificare
100128597965



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cisnadie, Str Targului, Nr. 1, Jud. Sibiu

Părți comune: Partile comune indivize ale celor 6 apartamente sunt urmatoarele : terenul cladit si necladit in suprafata de 754mp, imprejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apa, canalizare pana la intrarea lor in apartamente conform Cpt.

fundatiile si structura de rezistenta, zidurile despartitoare, acoperisul corpului C2 conform Cpc.

Partile comune indivize pentru ap. 2, ap. 3, si ap. 4 sunt:

cele 2 holuri comune in suprafata de 18.99mp in cota de 20.96% pentru apartamentul 2, in cota de 31.28% pentru apartamentul 3 si in cota de 47.76% pentru apartamentul 4.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	103132-C2-U6	0	73,32	2828/10000	181/754	APARTAMENT 6 COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, SCARI; LA PARTER: 4 CAMERE.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74798 / 20/08/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. 577, din 07/11/2013 emis de TRIBUNALUL SIBIU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, uzucapiune, incheierea nr. 6404/30.01.2015, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA ORASULUI CISNADIE, CIF:4406002 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103132-C2/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 6404 din 30-JAN-15;	A1
54331 / 30/05/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 4088, din 09/10/2020 emis de JUDECATORIA SIBIU;		
B7	Se notează spre informare Sentința Civilă nr. 4088/09.10.2020, dosar nr. 13655/306/2019 , definitivă la data de 04.04.2022, Decizia Civilă nr. 71/16.02.2022, dosar nr. 13655/306/2019 - definitivă la data de 04.04.2022, prin neapelare.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cîsnădie, Str Targului, Nr. 1, Jud. Sibiu

Părți comune: Partile comune indivize ale celor 6 apartamente sunt urmatoarele :

terenul cladit si necladit in suprafata de 754mp, imprejmuirea, bransamentele electrice, gaz, apa, canalizare pana la intrarea lor in apartamente conform Cpt.

fundatiile si structura de rezistenta, zidurile despartitoare, acoperisul corpului C2 conform Cpc.

Partile comune indivize pentru ap. 2, ap. 3, si ap. 4 sunt:

cele 2 holuri comune in suprafata de 18.99mp in cota de 20.96% pentru apartamentul 2, in cota de 31.28% pentru apartamentul 3 si in cota de 47.76% pentru apartamentul 4.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	103132-C2-U6	0	73,32	2828/10000	181/754	APARTAMENT 6 COMPUS DIN : LA SUBSOL: PIVNITA, SCARI; LA PARTER: 4 CAMERE.

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

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

Data și ora generării,

02/03/2023, 11:34



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103132 Cisnadie

Nr. cerere	21546
Ziua	02
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100128597965



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:16
Nr. topografic:1504

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103132	754	Construcția C2 înscrisă în CF 103132-C2;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	103132-C3	Loc. Cisnadie, Str Targului, Nr. 1, Jud. Sibiu	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 66MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ =66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6404 / 30/01/2015 Hotarare Judecatoreasca nr. 577, din 07/11/2013 emis de TRIBUNALUL SIBIU (documentatie cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu);	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE euzucapiune, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA ORASULUI CISNADIE, CIF:4406002	A1, A1.3
99703 / 17/09/2021 Hotarare Judecatoreasca nr. 5672, din 17/12/2020 emis de JUDECATORIA SIBIU - dosar 13657/306/2019, definitiva;	
B12 Se noteaza spre informare Sentinta Civila nr. 5672/17.12.2020 pronuntata de Judecatoria Sibiu, in dosar nr. 13657/306/2019, ramasa definitiva la data de 15.03.2021 avand ca obiect incheiere contract de vanzare cumparare - asupra cotei de 79/754 parte teren aferent ap. 1 inscris in CF 103132-C2-U1 Cisnadie	A1
54331 / 30/05/2022 Hotarare Judecatoreasca nr. 4088, din 09/10/2020 emis de JUDECATORIA SIBIU;	
B13 Se notează spre informare Sentința Civilă nr. 4088/09.10.2020, dosar nr. 13655/306/2019, definitivă la data de 04.04.2022, Decizia Civilă nr. 71/16.02.2022, dosar nr. 13655/306/2019 - definitivă la data de 04.04.2022, prin neapelare OBSERVATII: asupra cotei de 181/754 teren aferent ap. inscris in CF electronic 103132-C2-U6 Cisnadie	A1, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

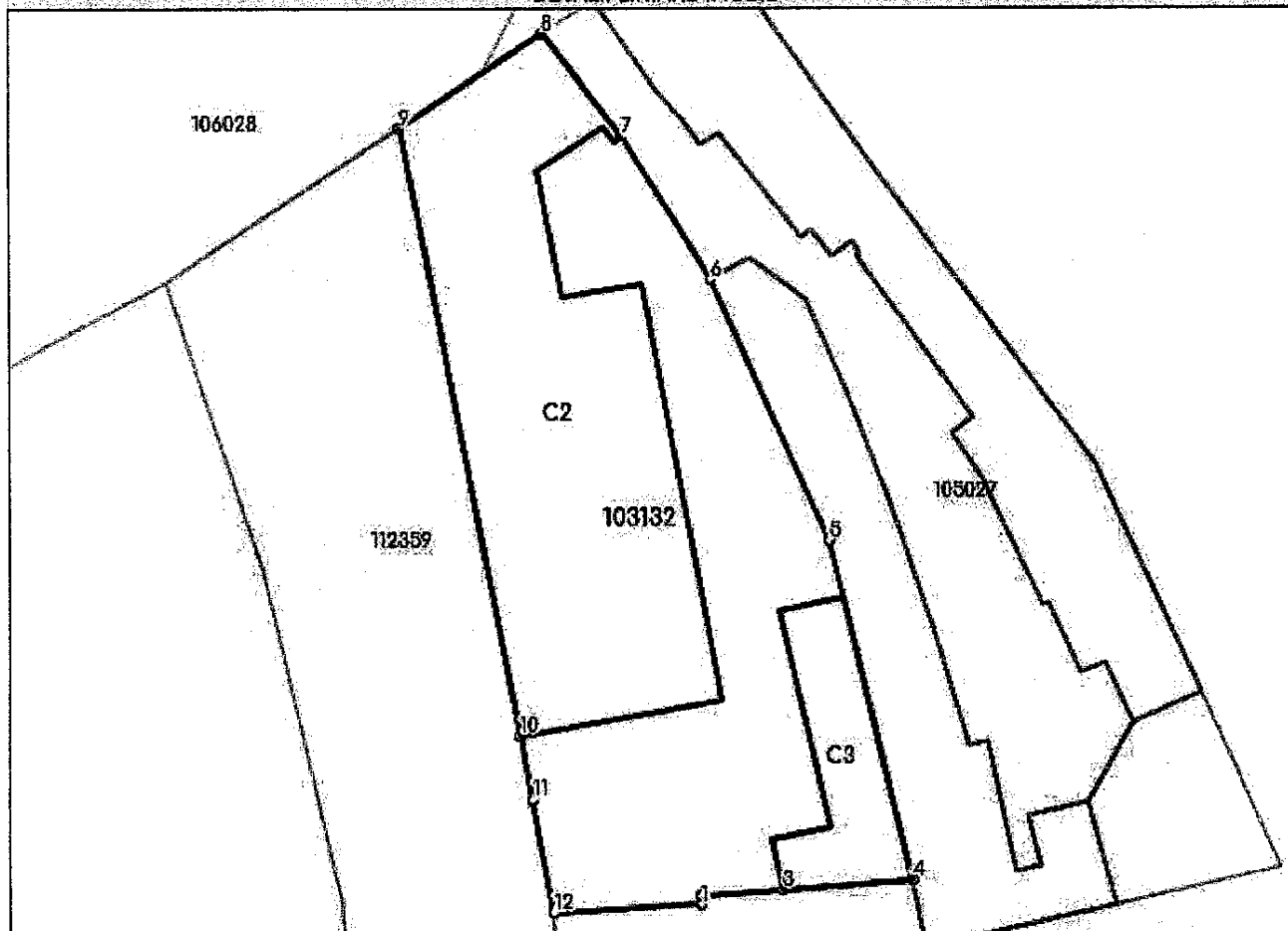
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103132	754	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	754	-	-	1504	TEREN. IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-fabrica de tors
*A1.2	103132-C2	construcții de locuințe	361	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:361 mp; CORP A CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL=361MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 383MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PIVNITA, SCĂRI ; LA PARTER : CAMERA, CAMERA, BUCĂTĂRIE , CAMERA, CAMERA, CAMERA, HOL COMUN, BAIE, CAMERA, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERA, BUCĂTĂRIE, CAMERA, CAMERA, CAMERA, CAMERA.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	103132-C3	construcții de locuințe	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp; CORP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 66MP; SUPRAFATA CONSTRUITA DEFASURATA =66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CAMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERA.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.467
2	3	4.442
3	4	7.014
4	5	19.041
5	6	15.544
6	7	9.182
7	8	6.982
8	9	9.189
9	10	33.814
10	11	3.478
11	12	6.218
12	1	7.999

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

02/03/2023, 11:34

Ar. 9010/03.05.2022

Către
Primăria Orașului Cîsnădie ,

Subsemnatii Racolta Ion Dinu n.s.
și Racolta Gaftia n.s. ambii cu
domiciliu în Cîsnădie - Județul ... ,
ne rugăm să ne aprobați cererea de
cumpănare a imobilului în care locuim
prin legea 112/1995 avînd ca obiectiv imobilul
înscris în CF 103132-C2-UG Aln. cadastral
103132 compus din patru camere și pivniță
la prețul stabilit prin legea specială.

Vă mulțumim!

Data:
10.04.2023

Semnătura:
RACOLȚA ION DINU

RACOLȚA GAFTIA

Dr. P. M. C.
2017

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURA	
NR. INTRARE	7222 / 29. MAI 2017
NR. IESIRE	/

CĂTRE

PRIMĂRIA ORAȘ CISNĂDIE

DOMNUL PRIMAR

SUBSEMĂCȚA RAȘOLTA GATTEA domiciliată
 în orașul CISNĂDIE str.
 ONP. solicit prin prezenta a
 face demersurile legale în vederea
 cumpărării locuinței în care stau în
 contate de chiniaș

Cu mulțumiri

29.05.2017

0269562042



JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
Nr.6062 din 02.09.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

1.Orasul Cisnadie, P-ța Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

si

2.Racolta Ion-Dinu, cu domiciliul în localitatea Cisnadie, str.Targului. nr.1, judetul Sibiu, legitimat/legitimata cu buletinul/carta de identitate seria SB nr.), CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I.Obiectul inchirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Cisnadie, **str.Targului nr.1**. Spatiul este compus din: camera de 11,50 mp., boxa pivnita subsol de 6,00 mp., teren aferent curte si gradina de 29,00 mp.

Componenta locuintei închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1	Camera	11,50	da		
2	Boxa pivnita	6,00	da		

Teren aferent de 29,00 mp.

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1.	Racolta Ion-Dinu	titular	1	Europa impex	

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.09.2020 până la data de 31.08.2025.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 51 lei, calculata în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite.Chiria se datoreaza începând cu data de 01.09.2020 si se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, până la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat in scris.

Orice modificare a cuantumului chiriei, decât cea enunțată mai sus, se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

III. Obligatiile partilor privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- să predea chiriasului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;

b) Chiriasul se obliga:

- cheltuielile datorate furnizorilor de servicii, ce includ și asociațiile de proprietari, vor fi achitate de către chiriaș.
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la partile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriasul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriasului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- chiriasul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriasul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

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

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 02.09.2020, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotărârea Consiliului Local Cislădie nr.183 din 20 august 2020.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Hujă

Secretar general,

Ciprian-Constantin Rău

Director executiv ,

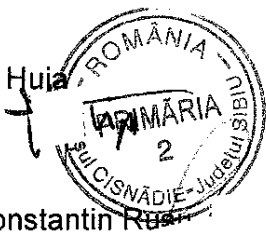
Cornel- Iulian Barbu

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

Chirias,

Racolta Ion-Dinu





JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
Nr.2894 din 11.04.2017

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

1.Orasul Cisnadie, P-ta Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

si

2.Racolta Gafita, cu domiciliul în localitatea Cisnadie, str.T judetul Sibiu, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria DE nr. , CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I.Obiectul inchirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Cisnadie, **str.Targului nr.1**. Spatiul este compus din: camera de 37 mp., bucatărie de 19,56 mp., camera de 3,30 mp., pivnita de 4,00 mp., cabina W.C. (comună) de 0,45 mp., in exclusivitate.

Componenta locuintei închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1.	Camera	37,00	da		
2.	Bucătărie	19,56	da		
3.	Cămară	3,30	da		
4.	Pivniță	4,00	da		
5.	Cabină wc com.	0,90	0,45	da	

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1.	Racolta Gafita	titular		pensionara	
2.	Blana Mirela Elisabeta	nora			

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.04.2017 până la data de 31.03.2022.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de **112 lei**, calculata în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite.Chiria se datoreaza începând cu data de 01.04.2017 si se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, până la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat in scris.

Orice modificare a cuantumului chirie, i decăt cea enuntata mai sus, se va comunica în scris chirasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plata.
Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

III. Obligatiile partilor privind folosirea si întretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chirasului locuinta în stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata închirierii locuintei;

b) Chirasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de întretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de închiriere;
- sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chirasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- chirasul a pricinuit însemnate stricacuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora;
- chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;
- chirasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarâri judecatoresti irevocabile, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta în contract, pâna la data executiei efective a hotarârii de evacuare.

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

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 11.04.2017, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotărârea Consiliului Local Cislădie nr.61 din 30 martie 2017.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Hrișcu



Chirias,

Racolta Gafita

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv,

Cornel-Iulian Barbu

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

JUDEȚUL SIBIU
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

ACT ADITIONAL
la CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE Nr. 2894 din 11.04.2017

Orasul Cisnadie, P-ta Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

si

Racolța Gafița cu domiciliul în or.Cisnadie, str.Târgului, nr.1, judetul Sibiu, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria SB, nr CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

În baza Hotararii Consiliului Local Cisnadie nr.48 din 24 februarie 2022, se încheie actul adițional la contractul de închiriere nr. 2894 din 11.04.2017, cu urmatorul conținut:

Art.1.Obiectul actului adițional:

„1.1. Se modifică conținutul art.I, alin.(3): Obiectul închirierii, astfel: termenul de închiriere din contractul de închiriere este de 5 ani, începând cu data de 01.04.2022, până la data de 31.03.2027.

1.2.Se modifică conținutul art.II, alin.(1) Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului, astfel: Chiria lunara este de **133 lei**, calculata în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite. Chiria se datoreaza începând cu data de 01.04.2022 și se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, până la data de 30 ale fiecărei luni.

1.3.Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat in scris. Conform Codului fiscal, art.256, alin.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul impozite, taxe și autorizare activități comerciale”.

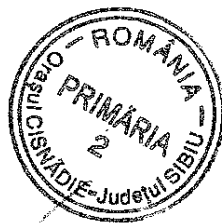
Art.2. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

Art.3. Prezentul act adițional se incheie in 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Huja



Chirias,

Racolța Gafița

Secretar general,

Ciprian Constantin Rusu

Direcțor executiv,

Cornel-Iulian Barbu

Întocmit,

Daniela Moldoveanu

