

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 124

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 Racoța Gaftia și d-nul Racoța Ion Dinu

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 25 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 103132-C2-U6 Cisnădie, nr. cad. 103132-C2-U6, către titularii contractelor de închiriere d-na Racoța Gaftia și d-nul Racoța 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. 1024/23.05.2023, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 882/23.05.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1084/23.05.2023;

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 poate fi vândut 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 Racoța Gaftia și d-nul Racoța 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 Racoța Gaftia și d-nul Racoța 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.

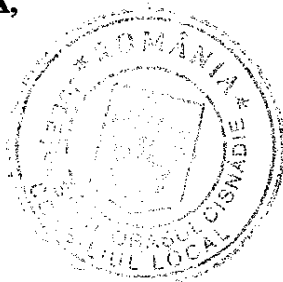
Art.3 Ducerea la îndeplinire a prevederilor art.1 se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

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 25 mai 2023, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

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..



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 **CRIȘAN 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 pivnița	S anexe
	73.32	20.12	0.00
Valoarea de vânzare a locuinței	79,601 LEI		
Observații	<ul style="list-style-type: none"> • Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport; • Valoarea se referă numai la construcție; • Valoarea nu conține TVA. 		

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. Târgulul 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. cad. 103132-C2-U6

**3. CARACTERISTICI TEHNICE**

Tipul construcției	locuință
Regim de înaltim	parter
Aria construită (Ac) mp	
Aria utilă (Au) mp	73.32
Pivnița (mp)	20.12
Aria anexe (mp)	0.00

Caracteristici	Descriere	Starea tehnica
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
Tencuiele exterioare	drisuite	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 pivniței/boxei la subsol în folosință exclusivă	20.12	mp
Suprafața utilă a terasei rezuitată 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

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

Corecții:	UM	se scade / se adaugă	valoare corecție	conf D256/1984, Anexa 4, Tabel 2
Incalzire centrala	lei/mp	85	0	
Obioane	lei/mp	58	0	
Încălzire sobe cu gaz	lei/mp	58	4,253	
Învelitori șindrilă	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 tencuieli exterioare	lei/mp	92	0	
Lipsă fundații	lei/mp	92	0	
Pardoseli de pământ	lei/mp	58	0	

Corecție nivel 0

A 2. Valoare pivniță

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

Total locuinta cu pivnita 164,127

Corecție uzura (peste 90 ani) 0.40 65,651 conf D93/1977, Anexa 2, Tabel 3

NOTA:

Clădire grupa 2 (cu planșee din lemn, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori), 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 65,651

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

Valoare corectata 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.Oraul Cisnădie, F-1a Revoluției nr.1. reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

și

2.Facolta Gafița, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, s. _____, județul Sibiu, legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria DE _____, CNP _____, 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., cabină W.C. (comună) de 0,45 mp., în exclusivitate.

Componenta locuinței 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 locuiește împreună cu titularul

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nașterii	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1.	Facolta Gafița	titular		pensionara	1147 lei
2.	Biana Mirala 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.296, al.3, se stabilește taxa pe teren ce va fi calculata 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, fara a mai fi anunțat în scris.

Orice modificare a cuantumului chirie, decat cea anuntata mai sus, se va comunica in scris chirieasului cu 30 de zile inainte de termenul scadent de plata.
Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorata, pentru fiecare zi de intarziere.

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

a) Proprietarul se obliga:

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

b) Chirieasul se obliga:

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

IV. Nullitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chirieasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevede raspundabilitatea colectiva a chirieasilor in 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 chirieasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chirieasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci cand:
 - chirieasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
 - chirieasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chirieasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chirieasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chirieasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract, pana la data executiei efective a hotararii 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 persoana îndreptățită prin lege nu a 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 Ciandea nr.61 din 30 martie 2017.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Găjuș



Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv ,

Cornel- Iulian Ba

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

Chirias,

Racolta Gafita

JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE
Nr.6062 din 08.07.2015

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

1.Orășul Cisnădie, P-la Revoluției nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Muja în calitate de proprietar

și

2.Racolta Ion-Dinu, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, nr. 1, județul Sibiu, legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria SB nr. , CNP , în calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

LObiectul inchirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din localitatea Cisnădie, str.Fargului nr.1. Spațiul este compus din: camera de 11.50 mp., boxa pivnita subzol de 6,00 mp., teren aferent curte și gradina de 29,00 mp.

Componenta locuintei închiriate

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 locuiește împreună cu titularul

Nr. Cri.	Numele și prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nașterii	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1	Racolta Ion-Dinu	titular		Europa impex.	777 lei

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.09.2015 până la data de 31.08.2020.

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

II. Chiria aferentă locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 46,00 lei, calculata în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, al.3, se stabilește taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe și impozite.Chiria se datorează începând cu data de 01.09.2015 și se achită în contul proprietarului la casieria Primăriei, până la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflației de către Serviciul buget, taxe și impozite, fara a mai fi anunțat în scris.

Orice modificare a cuantumului chiriei, decât cea enunțată mai sus, se va comunica în scris chirieșului 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 părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

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

b) Chirieșul 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 parțile 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 înlocuit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chirieșul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chirieșilor 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 chirieșilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină vanități din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

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

b) la cererea proprietarului, atunci când:

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

Evacuarea chirieșului 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 piererii 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 Cîrnău nr. 139 din 25 iunie 2015.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Huja

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv,

Cornel-Iulian Bortol

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

Chirias,

Racolta Ion-Dinu

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



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Necesar:	55472
Zona:	04
Luna:	07
Anul:	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vald: 16

Adresa: Cisnădie

Nr. topografic: 1504

Nr. cart.	Coordonată topografică	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	103132	Din acte: 754; Măsură: 754	

CONSTRUCȚII

Nr. Cart.	Coordonată topografică	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	103132-C7	Cisnădie, Strada Targului, nr. 1	COMP A CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 50MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 30MP COMPUS DIN : LA SUBSOL : PENTRU SCARA : LA PARTER : CAMERA, CĂMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERĂ, CAMERĂ, HOL COMUN, BAZE, CAMERĂ, HOL COMUN, BUCĂTĂRIE, CAMERĂ, BUCĂTĂRIE, CAMERĂ, CAMERĂ, CAMERĂ, CAMERĂ, CAMERĂ.
A1.3	103132-C3	Cisnădie, Strada Targului, nr. 1	COMP B CONSTRUIT IN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 50MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 50MP COMPUS DIN : LA PARTER : CAMERA, CĂMARA, BUCĂTĂRIE, CAMERĂ.

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Observații / Referințe
5484 / 30.01.2013	
Hotărâre judecătorească nr. 577, din 07.11.2013, emisă de TRIBUNALUL SIBIU, documentabile cadastrale învitate și recepționate de OCPJ Sibiu.	
58	Intrabucare, drept de PROPRIETATE, URĂȘĂRIE, DOBÂNDI PUI NOTARARE JUDICATORIASCA, cota acțiune 1 / 1
51	PREȘANEA ORAȘULUI CISNĂDIE, CIP: 4106002

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind de membră în titlu dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observații / Referințe
NU SUNT	

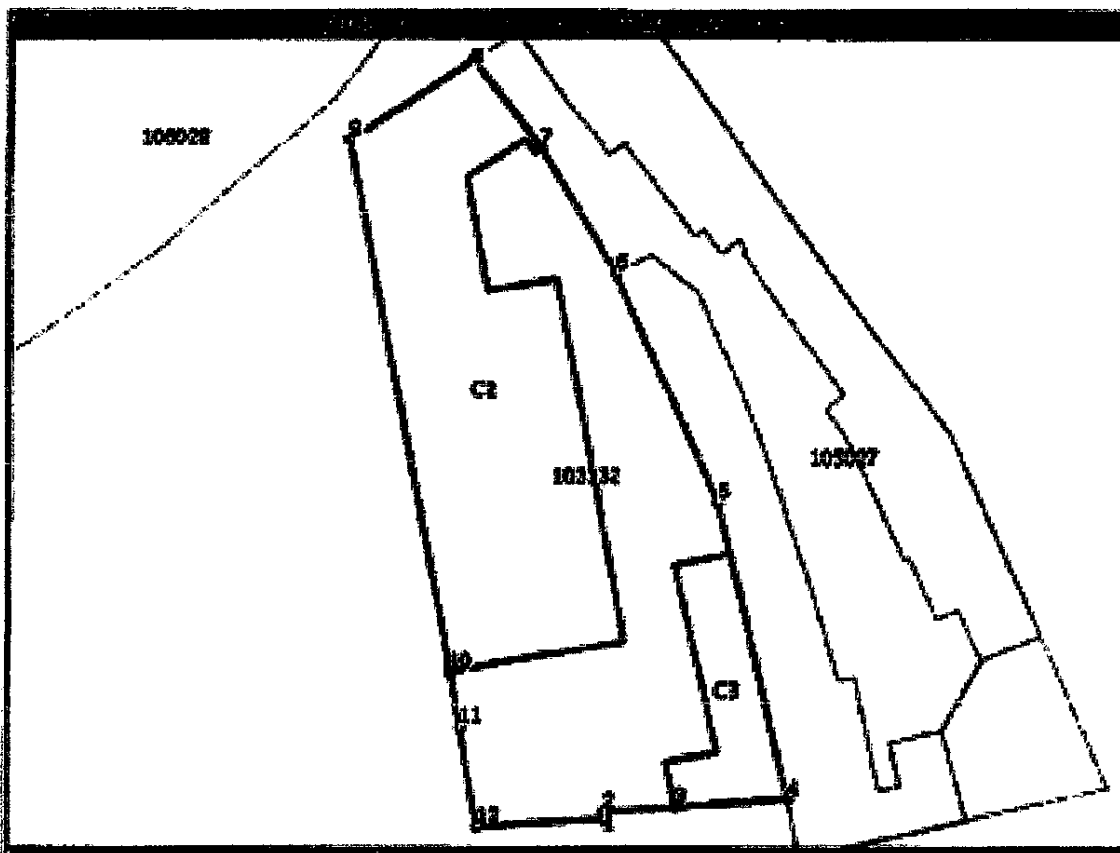
CARTE FUNDIARA NR. 103132 Comuna/Oraș/Municipiu: Cîmăești

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN Intervenție
Adresa Cîmăești

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Scara 70.



Date referitoare la teren

Nr.	Categoriile terenului	Tipul terenului	Suprafața (mp)	Nr. tarla	Nr. parcele	Nr. Topografic	Observații / Referințe
1	corp constructii	GA	Din acte: -; Măsurate: 754	-	-	1304	TEREN. ÎNCADRAT ESTE ÎMPREJURIT.

Date referitoare la construcții

Nr. EtL	Numar	Descrierea construcției	Supraf. (mp)	Situatia juridică	Observații / Referințe
A1.1	103132-C1	construcții industriale și-edificii	Din acte: -; Măsurate:-	Nedat	teren de teren
A1.2	103132-C2	construcții de locuințe	361	Cu acte	COMP 4 CONSTRUIT ÎN ANUL 1938; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 361MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESPĂȘURATĂ = 311MP COMPUS DIN : LA SUDEȘI : PRINȚI, ȘIȘIȘI ; LA PARTER : CANERA, CANERA, ÎNCĂLZIRE, CANERA, CANERA, CANERA, MOL COMER. BAZE, CANERA, MOL COMER. BUCĂTĂRIE, CANERA, ÎNCĂLZIRE, CANERA, CANERA, CANERA, CANERA.
A1.3	103132-C3	construcții de locuințe	66	Cu acte	COMP 5 CONSTRUIT ÎN ANUL 1918; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL = 66MP; SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESPĂȘURATĂ = 66MP COMPUS DIN : LA PARTER : CANERA, CANERA, BUCĂTĂRIE, CANERA.

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

Limitele Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	0,457
2	3	4,442
3	4	7,014
4	5	10,041
5	6	13,544
6	7	2,102
7	8	6,997
8	9	8,109
9	10	22,614
10	11	3,478
11	12	8,218
12	1	7,599

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie starea 70 si sunt rotunjite la milimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca 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 dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 ROP, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu sedul nr. 202.

Data extragerii:
16/09/2016

Asistent-Registrator:
Mihaila Dobru

Redare:

Data eliberării:





ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dozarul nr. 55471/06-07-2016

INCHEIERE Nr. 55471

REGISTRATOR Fratila Eleonora Aurelia

ASISTENT REGISTRATOR Dobres Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMARIA ORASULUI CISNADIE domiciliat în Romania, Jud. SIBIU, Loc. Cisnadia, Str. REVOLUTIEI, Nr. Postal 1 privind actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. 36/15-03-2016 emis de PRIMARIA 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 1504, înscris în cartea funciara 103132 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numărul 16) UAT Cisnadia având proprietarii: Primaria Orasului Cisnadia în cota de 1/1 de sub B.8;
- se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 conform specificațiilor din fișa A, în sensul actualizării componentei Corp A-C2 și corp B - C3 sub B.11 din cartea funciara 103132 UAT Cisnadia;

Prezenta se va comunica partilor:

Chilom Stefan Daniel,
 PRIMARIA ORASULUI 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

(semnătură)

Asistent-Registrator,
 Dobres Mihaela

(semnătură)

*) Cu excepție de cazuri prevăzute în Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, necesar publicării în tabelul de calcul și calculul, înscrisul apăsător prin OIG Nr. 700/2016.



Cod PROCES CIVIL: EBSIB:2022/002.000071
 Dosar nr. 15655/306/2019

ROMÂNIA
TRIBUNALUL SIBIU
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 71/2022

Sedința publică de la 16 Februarie 2022

Completul constituit din:

PREȘEDINTE Elena Dumbrăvean

Judecător Daniela Sorina Crăciun

Grefier Ingrid Elena Gatu

Pe rol fiind judecarea apelului civil privind pe apelanți RAOCELA GAFFEA, BLANA MIRELA ELISABETA și RAOCELA ION DINU și pe învinuții ORĂȘUL CUSNĂDIE, 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 Racoela Gaffea, Blana Mirela Elisabeta și Racoela Ion Dinu av. Baciu Dorcel, lipsă fiind învinuții-părți

Procedura este legal îndeplinită.

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

Reprezentanții apelanților-reclamantii Racoela Gaffea, Blana Mirela Elisabeta și Racoela Ion Dinu av. Baciu Dorcel depune la dosar declarații notariile în original și arată că nu mai are alte cereri în probațiune sau alte cereri de formulat.

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

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

Reprezentanții apelanților-reclamantii Racoela Gaffea, Blana Mirela Elisabeta și Racoela Ion Dinu av. Baciu Dorcel 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 procedura civilă încheie faza dezbaterilor pe fondul cauzei și reține cauza spre soluționare

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului de față, constată în mănușă.

Prin **acțiunea civilă** înregistrată pe rolul Judecătoriei Sibiu la data de în data de 19.12.2019 reclamantii Racoela Gaffea, Blana Mirela Elisabeta, Racoela Ion Dinu în contradictoriu cu părții Orășului Cusnădie reprezentat de Primar au solicitat obligarea părții ca în temeiul dispozițiilor art. 9 din Legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect: imobilul nr. 5 în CF 103132 - C24/6, Al nr. cadastral 103172 compus din patru camere și pivniță, împreună cu părțile comune indivize aferente situat în Cusnădie - 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 reclamantii Racoela Gaffea, Blana Mirela Elisabeta, Racoela Ion Dinu în contradictoriu cu părții Orășului Cusnădie reprezentat de Primar, cu mențiunea că Pentru a dispune astfel, instanța de fond a reținut că potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, chiriea titularii de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura feștilor proprietăți 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 încheierii în vigoare a Legii nr. 112/1995

Sub acest aspect, s-a reținut că, deși pârâul 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 pârâul 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 pârâul în cadrul prezentei proceduri judiciare, dar același contract de închiriere nu exista atunci când se pune 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 dubiu 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 neintemeiată.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamanții **Racolța Gaftia, Blandă 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 Cisnădie, str. Târgului, nr. 1, la prețul stabilit prin legea specială.

În susținerea apelului s-a arătat că:

1. Pârâul 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 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 copii 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 al 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 egalona 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 egalonează 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 chirieșii 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.

Chirieșii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătiind 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 cărui 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 cărui 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 reclamantilor, 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 reclamantii Racoțu Gația și Racoțu 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 Racoțu 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 reclamantii Racoțu Gația și Racoțu 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 reclamanti*) 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 reclamanti 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 rep.

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 (L54,55 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 Blana 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 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. Bociu 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 situate în Cismădie, 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 procedural ales la av. Baciu Dorel, în mun. Sibiu, Bd. Victoriei, nr. 27, jud. Sibiu în contradictoriu cu părătul Orașului Cismădie reprezentat de Primar, cu sediul în orș. Cismădie, 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 situate în Cismădie, 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 Gușu

Red. D.S.C./17.02.2022
J. Fond I. Hanzu
Tehnored. I.E.A./17.02.2022
Ex. 6

ROMANIA
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 1031325-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”.

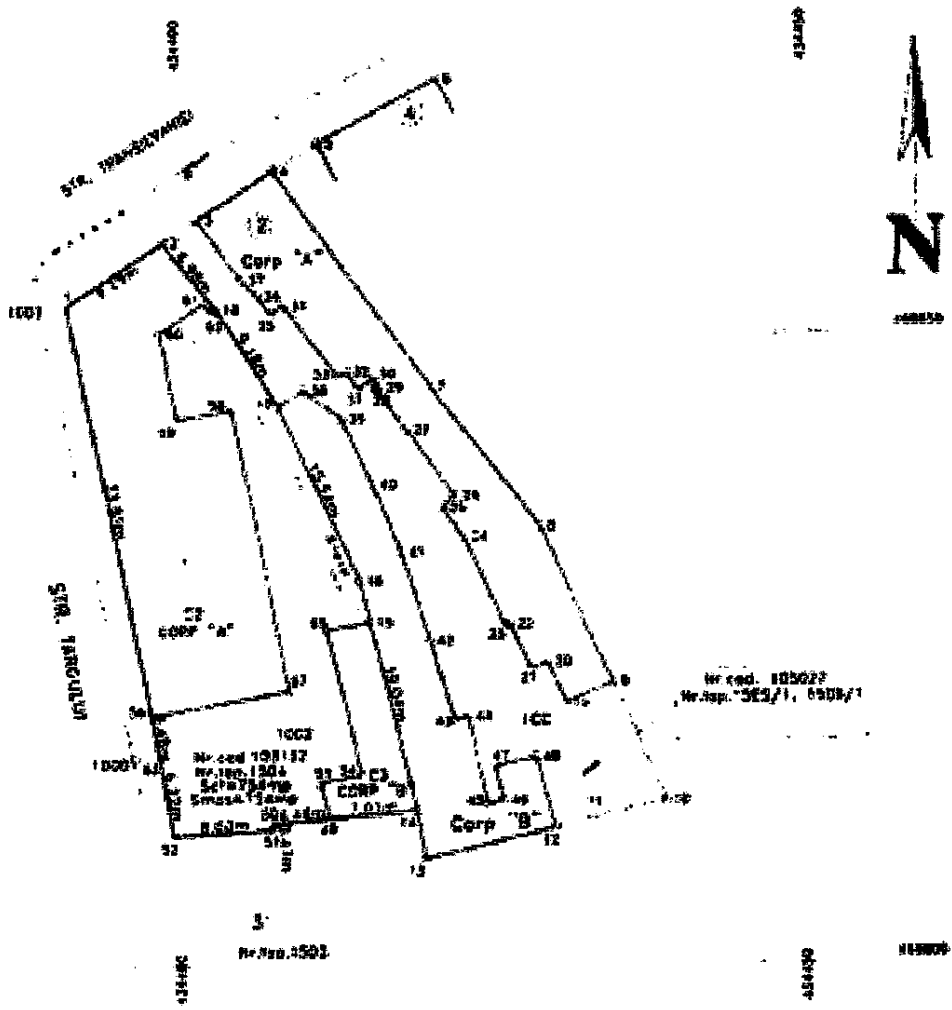
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**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

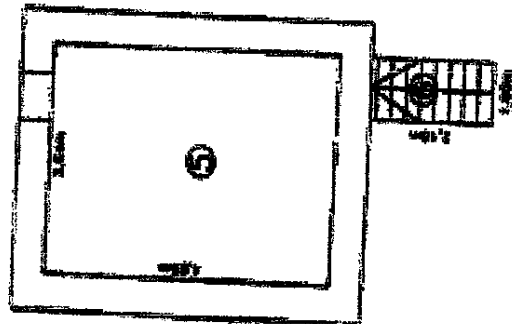
I.P./I.P., 8ex.



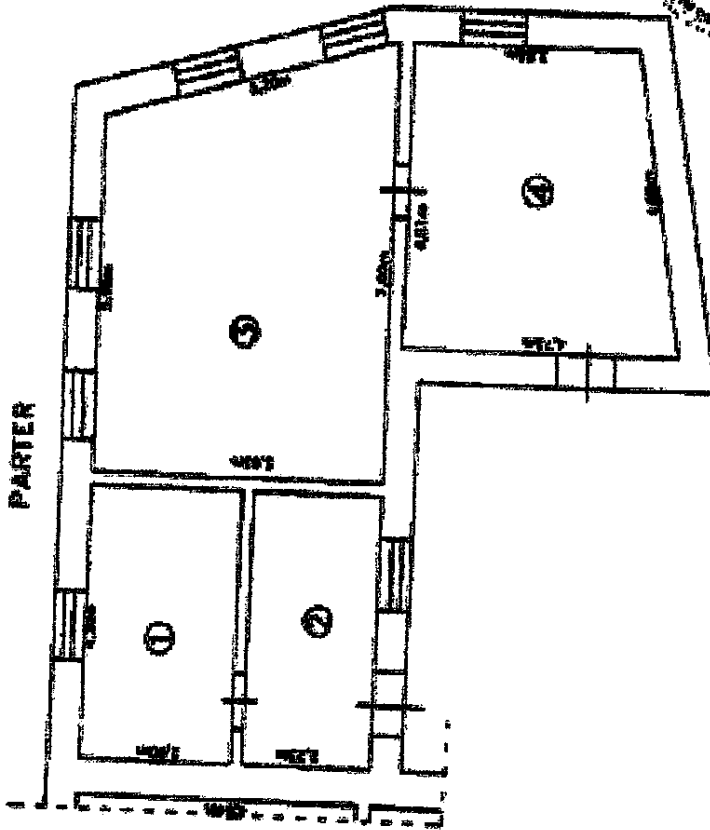
**RELEVU APARTAMENT 6 - NR. TOP.1504/VI
SC. 1:100**

Adresa completă a imobilului	Adresa imobilului
CSABA - CK	Cluj-Napoca, str. Terapiei, nr. 1, just. Sibiu
Carte funciara colectata nr. 1	Clasificatie
Scad valabilitate inregistrata (ZI)	VAL 1
	CF INDIVIDUALA

SUBSOL



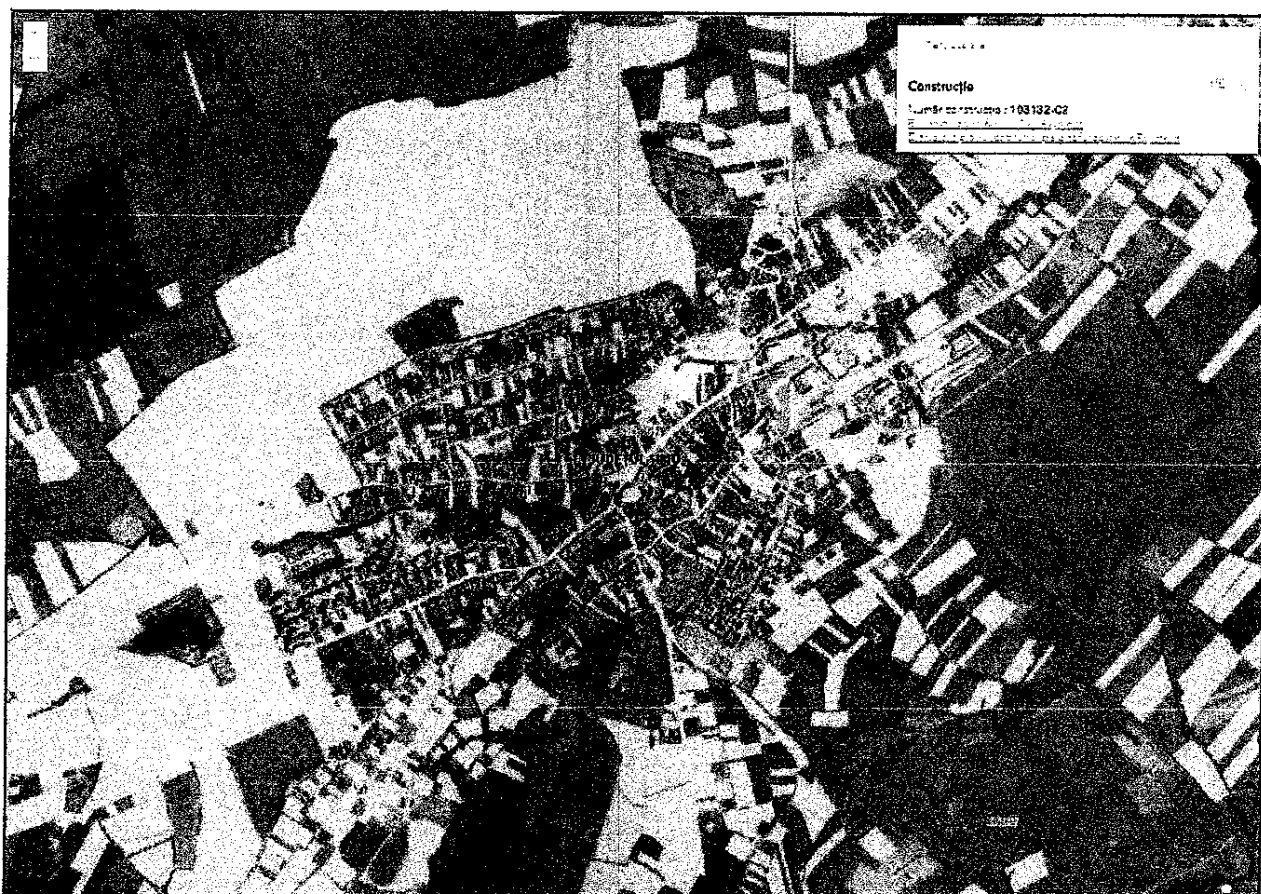
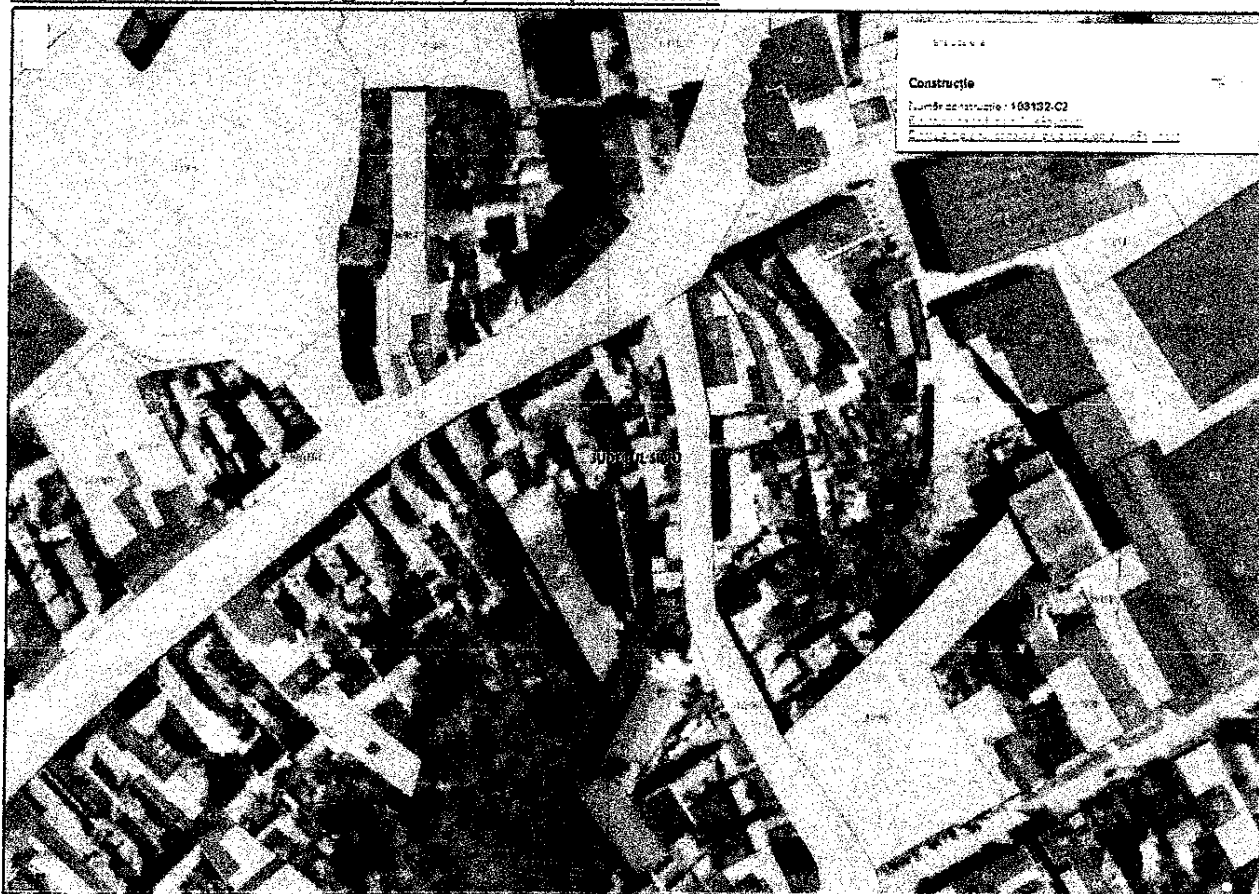
PARTER



Mr. Incepere	Descrierea incaperii	Suprafata utila (mp)
Partea		
1	Camera	11.16
2	Camera	9.38
3	Camera	31.89
4	Cuartera	20.660
Total suprafata utila		73.100
Supraei		
5	Planala	18.52
6	Scari	2.10
Total suprafata		93.640
Executat.		Dela
CMI/CM Stufen-Daniel		19.02.2018
Recepționat.		Dela



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



• ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



Camera 1



Camera 2





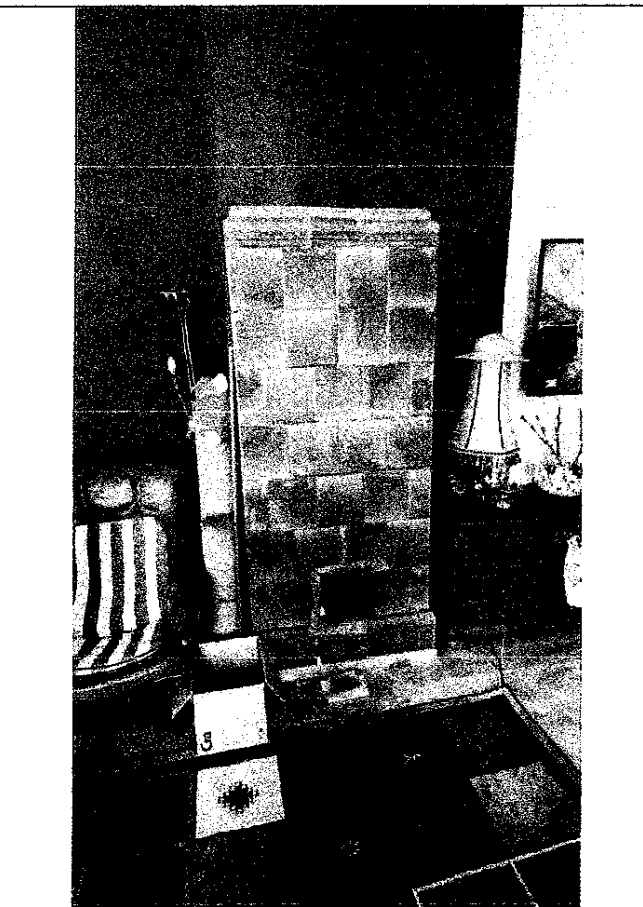
Camera 3



Camera 4



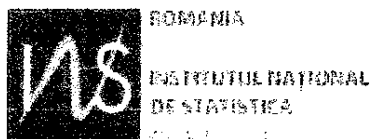
Sistem încălzire



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 din 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**.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

DĂNUȚ MIHAI FILIP



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**