

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNADIE

HOTĂRÂREA NR.

privind modificarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de ___ consilieri la data de 19 decembrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 25579/13.11.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25580/13.11.2024 privind modificarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Ținând cont de :

- contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018, încheiat între Orașul Cisnădie și Vizante Teodora - Isabella, cu perioada de valabilitate între 01.05.2018 și 30.04.2023, aprobat prin H.C.L. nr. 64 din 22 februarie 2018;
- actul adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018, cu perioada de valabilitate între 01.05.2023 și 30.05.2028, aprobat prin H.C.L. nr. 110 din 27 aprilie 2023;
- sentința civilă nr. 2000 din 30.04.2024 pronunțată în dosarul nr. 2736/306/2023 al Judecătoria Sibiu având ca obiect acțiune în constatare și atribuire beneficiu contract de închiriere;
- informarea Consiliului Local nr. 14374/21.06.2024 și răspunsul nr. 14374/27.06.2024.

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. ____/__.11.2024, al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. ____/__.11.2024 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. ____/__.11.2024;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 64 - 65 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (1), alin. (2) lit.„d” și alin. (7) lit.„q”, art. 139 alin.(3) lit. „g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă modificarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018 în sensul eliminării clauzei suplimentare de încetare a contractului introdusă conform punctului 4 din actul adițional : „Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie -Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere.” conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 La data aprobării prezentei se abrogă art. 2 pct. 2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 110/27.04.2023.

Art. 3 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art. 4 Comunicarea și publicitatea prezentei hotarari se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 19 decembrie 2024, cu ____ voturi „pentru”.

INIȚIATOR
PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372/714179, 0372/714180

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr. 25579/13.11.2024

REFERAT DE APROBARE
privind modificarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018

Ca urmare a cererii de chemare în judecată formulată de numitul Vizante Ilie - Victor în dosarul nr. 2736/306/2023 aflat pe rolul Judecătoria Sibiu ce a avut ca obiect acțiune în constatare și atribuire beneficiu contract de închiriere și a sentinței civile nr. 2000 pronunțată la data de 30.04.2024 în dosarul de mai sus;

Având în vedere actul adițional la contract încheiat cu Vizante Ilie Victor - titular - începând cu data de 01.05.2023 pentru o perioadă de 5 ani cu mențiunea de la punctul 4: „Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere.”

Luând în considerare informarea transmisă către Consiliul Local în scopul exprimării punctului de vedere cu privire la încetarea/neîncetarea contractului de închiriere cu privire la spațiul din imobilul situat în or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 jud. Sibiu, în prezent ocupat de către chiriașul Vizante Ilie Victor și punctul de vedere emis, conform căruia: „Prin prezenta vă aducem la cunoștință că în cadrul ședinței ordinare din data de 27 iunie 2024, Consiliul Local Cisnădie a aprobat cu 18 voturi „pentru,, continuarea contractului mai sus menționat, în favoarea titularului Vizante Ilie Victor”;

În conformitate cu prevederile art. 324, alin. (1), (3), art. 1777, art. 1835 din Codul Civil, art. 44, Legea 114/1996 Legea locuinței;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (6) lit. „a”, art. 139 alin. 12, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere cele arătate, considerăm oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să modifice actul adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018 în sensul eliminării punctului 4: „Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie -Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere”.

PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372/714179, 0372/714180

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Direcția Tehnică

Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație

Nr. 25580 din 13.11.2024

De acord
Primar
MIRCEA ORLĂȚAN

RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018

Având în vedere referatul de aprobare nr. 25579/13.11.2024 a proiectului de hotărâre privind modificarea actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018.

Ca urmare a cererii de chemare în judecată formulată de numitul Vizante Ilie - Victor în dosarul nr. 2736/306/2023 aflat pe rolul Judecătoriei Sibiu ce a avut ca obiect acțiune în constatare și atribuire beneficiu contract de închiriere, reclamantul a solicitat constatarea faptului că fosta soție, Vizante Teodora Isabella, titulară a contractului de închiriere nr. 1882/12.03.2018, nu mai locuiește la adresa din or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 jud. Sibiu și de asemenea a solicitat atribuirea beneficiului contractului de închiriere către acesta ca urmare a desfacerii căsătoriei prin divorț.

La data de 30.04.2024 a fost pronunțată sentința civilă nr. 2000 din 30.04.2024 în dosarul nr. 2736/306/2023 aflat pe rolul judecătoriei Sibiu.

Cererea de constatare a faptului că dna Vizante nu mai locuiește la adresă a fost respinsă prin invocarea excepției inadmisibilității raportat la art. 258 și 255 din Codul de procedură civilă. Instanța a considerat că lipsa persoanei de la adresă este de notorietate și nu se impuneau a fi încuviințate dovezi în acest sens. Respingerea cererii de atribuire a contractului s-a făcut pentru motivul că a fost introdusă tardiv și nu pentru că reclamantul nu ar fi avut dreptul să solicite acest lucru la data desfacerii căsătoriei;

Actul adițional la contract a fost încheiat cu Vizante Ilie Victor - titular - începând cu data de 01.05.2023 pentru o perioadă de 5 ani cu mențiunea de la punctul 4: „Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere.”

În urma informării transmise către Consiliul Local în scopul exprimării punctului de vedere cu privire la încetarea/neîncetarea contractului de închiriere cu privire la spațiul din imobilul situat în or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 jud. Sibiu, în prezent ocupat de către chiriașul Vizante Ilie Victor, a fost emis punctul de vedere conform căruia: „Prin prezenta vă aducem la cunoștință că în cadrul ședinței ordinare din data de 27 iunie 2024, Consiliul Local Cisnădie a aprobat cu 18 voturi pentru continuarea contractului mai sus menționat, în favoarea titularului Vizante Ilie Victor”.

Având în vedere cele arătate, proiectul de hotărâre a Consiliului Local în vederea modificării actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018 în sensul eliminării punctului 4: „Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie -Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere” poate fi suspendat analizei și aprobării Consiliului local Cisnădie.

Director executiv
Nicolae Valer Radoiu

Consilier
Daniela Moldoveanu

Consilier juridic
Diana Maria Stanciu

JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

ACT ADIȚIONAL NR. 2
 la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018

1. Orașul Cisnădie cu sediul în Cisnădie P-ța Revoluției nr.1 jud. Sibiu, reprezentat prin primar Mircea Orlățan, în calitate de proprietar,

ȘI

2. Vizante Ilie - Victor, CNP _____ domiciliat în or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 posesor al CI seria SB nr _____ eliberată la data de _____ de SPCLEP Cisnădie, în calitate de chiriaș, în baza Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. _____ din _____,

De comun acord am hotărât încheierea prezentul act adițional la contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018, prin care se modifică clauzele contractuale inserate prin actul adițional încheiat în baza HCL _____ după cum urmează:

1. În baza Sentinței Civile Nr. 761 din 28.02.2020, se modifică numele titularului contractului de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018 din: Vizante Teodora - Isabella în Vizante Ilie - Victor, urmând ca tabelul privind „Componența familiei ce locuiește împreună cu titularul” să fie modificat după cum urmează:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie cu titularul	CNP	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1.	Vizante Ilie-Victor	titular		SC INORONJONI SRL	2900 lei
2.	Stoica Isabella	fiică	CNP -	-	-

2. Art. I Obiectul închirierii alin. 2 se modifică după cum urmează: „Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la data de 01 mai 2023 până la data de 30.05.2028.”

3. Art. II Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului se modifică după cum urmează: „Chiria lunară este de **152 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Conform art. 463 din Legea 227/2015 se stabilește taxa pe teren, în sarcina chiriașului, ce va fi calculată de Serviciul impozite, taxe și autorizare activități comerciale. Chiria se datorează începând cu data de 01.06.2023 și se achită în contul proprietarului la caseria instituției Primăria Cisnădie, până la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflației de către Serviciul impozite, taxe și autorizare activități comerciale, fără ca acest lucru să îi mai fie adus la cunoștință chiriașului. Orice modificare a cuantumului chiriei, alta decât cea antemenționată, se va comunica în scris chiriașului 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.”

4. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

6. Prezentul act adițional se încheie în 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

PROPRIETAR

Orașul Cisnădie
 prin primar
 Mircea Orlățan

Secretar general
 Daniela Maria Szasz

Director executiv
 Cornel- Iulian Barbu

Consilier juridic
 Diana - Maria Stanciu

Întocmit
 Daniela Moldoveanu

CHIRIAȘ

Vizante Ilie-Victor



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. 14374/27.06.2024

Către

**Compartimentul contencios administrativ
C.A.L.S.**

În urma informării dvs. nr. 14374/21.06.2024 prin care solicitați Consiliului Local al orașului Cisnădie un punct de vedere cu privire la încetarea / neîncetarea contractului de închiriere având ca obiect imobilul situat în Cisnădie jud. Sibiu, în prezent ocupat în baza actului adițional la contracul de închiriere nr. 1882/12.03.2018 de către chiriașul Vizante Ilie Victor, ca urmare a pronunțării sentinței civile nr. 2000/2024 în Dosar nr. 2736/306/2023 având ca obiect acțiune în constatare și atribuire beneficiu contract de închiriere, reclamant Vizante Ilie Victor, în contradictoriu cu pârâtele Vizante Teodora Isabella și Orașul Cisnădie,

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că în cadrul ședinței ordinare din data de 27 iunie 2024, Consiliul Local Cisnădie a aprobat 18 voturi „pentru” continuarea contractului mai sus menționat, în favoarea titularului Vizante Ilie Victor.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU**

**SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUȘU**





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0372714179, 0372714180

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV

nr. 14374/21.06.2024

nr. intern 2060/21.06.2024

De acord
Primar Gheorghe Huja



Către,
Consiliul Local Cisnădie

La data de 30.04.2024 a fost pronunțată în dosarul nr. 2736/306/2023 aflat pe rolul judecătoriei Sibiu, Sentința civilă nr. 2000/2024 prin care reclamantul Vizante Ilie - Victor a solicitat constatarea faptului că fosta soție, Vizante Teodora Isabella, titulară a contractului de închiriere nr. 1882/12.03.2018, nu mai locuiește la adresa din or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 jud. Sibiu și atribuirea beneficiului contractului de închiriere către acesta ca urmare a desfacerii căsătoriei prin divorț.

La termenul din data de 17.04.2024 instanța a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere privind constatarea că pârâta Vizante Teodora Isabella nu mai locuiește la adresă, în baza art. 258 raportat la art. 255 CPC.

Conform art. 255 CPC "Probele trebuie să fie admisibile și să ducă la soluționarea procesului. Dacă un anumit fapt este de notorietate publică ori necontestat, instanța va putea decide, ținând seama de circumstanțele cauzei, că nu mai este necesară dovedirea lui."

Conform evidențelor din SPCLEP cartea de identitate a dnei Vizante este expirată din data de 09.09.2022 aceasta nesolicitând reînnoirea acesteia. Ultimul domiciliu al dnei Vizante a fost la adresa din or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 jud. Sibiu.

Conform contractului de închiriere nr. 1882/12.03.2018 cu termen la 30.04.2023 "Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului..."

Actul adițional la contract a fost încheiat cu Vizante Ilie Victor - titular - începând cu data de 01.05.2023 pentru o perioadă de 5 ani cu mențiunea de la punctul 4: "Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere"

Cererea de constatare a faptului că dna Vizante nu mai locuiește la adresă a fost respinsă prin invocarea excepției menționate, însemnând că acest fapt este de notorietate și nu se impun a fi încuviințate dovezi în acest sens precum și faptul că respingerea cererii de atribuire a contractului

s-a făcut pentru motivul că a fost introdusă tardiv și nu pentru că reclamantul nu ar fi avut dreptul să solicite acest lucru la data desfacerii căsătoriei;

Luând în considerare verificările efectuate în baza de date a SPCLP Cisnădie din care rezultă că dna Vizante nu și-a reînnoit cartea de identitate din data de 09.09.2022 aceasta constituind o probă în dovedirea lipsei domiciliului de la adresa imobilului închiriat;

Ținând cont și de atitudinea dlui Vizante care a depus toate diligențele în scopul încheierii valabile a contractului de închiriere în care acesta să dețină calitatea de titular;

Întrucât pe parcursul derulării contractului dl. Vizante nu a înregistrat și nici în prezent nu înregistrează datorii rezultate din neplata chiriei pentru locuința închiriată, acesta fiind cel care a achitat obligațiile de plată chiar și după pronunțarea divorțului și părăsirea domiciliului de către titulara de contract.

Raportat de asemenea la faptul că dl. Vizante a depus în termen cererea de reînnoire a contractului, la data de 20360/28.10.2022, deși acest lucru ar fi trebuit solicitat de către titulara Vizante Teodora Isabella, iar în scopul aprobării acesteia a deschis acțiunea din dosarul nr. 2736/306/2023;

Având în vedere cele expuse mai sus, coroborat cu mențiunile din contractul de închiriere care prevăd încetarea contractului în termen de 30 zile de la părăsirea domiciliului de către titular

Considerăm că nu este oportună încetarea contractului de închiriere încheiat cu dl. Vizante Victor Ilie.

Întrucât prerogativa de a dispune de bunurile proprietatea domeniului privat al orașului aparține Consiliului Local al or. Cisnădie ca organ deliberativ și faptul că actul adițional la contractul de închiriere a fost încheiat ca urmare a aprobării HCL 110/27.03.2023

Solicităm prin prezenta exprimarea unui punct de vedere cu privire la încetarea/neîncetarea contractului de închiriere cu privire la imobilul situat în or. Cisnădie str. Unirii nr. 62 jud. Sibiu, în prezent ocupat în baza actului adițional la contractul de închiriere nr. 1882/12.03.2018 de către chiriașul Vizante Ilie Victor.

Atașat prezentei depunem:

- sentința civilă nr. 2000/2024 dată în dosarul nr. 2736/306/2023;
- HCL 110/2023;
- contract de închiriere nr. 1882/12.03.2018;
- act adițional la contractul de închiriere nr. 1882/12.03.2018.

Consilier juridic
Diana Maria Stanciu

ACT ADITIONAL
la CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE Nr. 1882 din 12.03.2018

Orasul Cisnădie cu sediul în Cisnădie, P-ta Revolutiei nr.1, jud. Sibiu, reprezentat prin primar Gheorghe Hujă, în calitate de proprietar,
și

Vizante Ilie-Victor, cu domiciliul în Cisnădie, str. _____, CI seria SB nr. _____
CNP _____, în calitate de chirias,

În baza Hotararii Consiliului Local Cisnădie, nr.110 din 27 aprilie 2023, se încheie actul adițional la contractul de închiriere nr.1882 din 12.03.2018, cu urmatorul conținut:

1. În baza Sentinței Civile Nr.761 din 28.02.2020, se modifică numele titularului contractului de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018 din: Vizante Teodora-Isabella în Vizante Ilie-Victor având forma următoare:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie cu titularul	CNP	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1.	Vizante Ilie-Victor	titular		SC INORONJONI SRL	
2.	Stoica Isabella	fiică			

2. Începând cu data de 01 mai 2023, se prelungește pe o perioadă de 5 ani contractul de închiriere nr. 1882 din 12.03.2018, încheiat cu dl Vizante Ilie-Victor.

3. Se modifică conținutul art.II, alin.(1) Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului, astfel: Chiria lunară este de 152 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabilește taxa pe teren ce va fi calculată de Serviciul buget, taxe și impozite. Chiria se datorează începând cu data de 01.06.2023 și se achită în contul proprietarului la caseria Primăriei, până la data de 30 ale fiecărei luni.

4. Contractul de închiriere încetează de drept în cazul în care cererea de chemare în judecată nu va fi admisă sau în cazul în care prin sentința ce se va pronunța numitului Vizante Ilie-Victor nu i se va atribui beneficiul contractului de închiriere

5. Chiria se va indexa anual cu rata inflației de către Compartimentul impozite și taxe, 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.

6. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

7. Presentul act adițional se încheie în 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

PROPRIETAR,

Primar,

Gheorghe Hujă

Secretar general,

Ciprian Constantin Rusu

Director executiv,

Cornel- Ionel Barbu

Întocmit,

Daniela Moldoveanu

CHIRIAS,

Vizante Ilie-Victor



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. Vizante Teodora Isabella, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, sf judetul Sibiu, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria SB nr 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. Unirii, nr.62. Spațiul este compus din: camera de 30,05 mp., camera de 27,12 mp., baie de 4,97 mp., hol de 6,00 mp., pivnița de 20,75 mp., teren aferent de 143,50 mp.

Componenta locuinței închiriate

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața m.p.	În folosință		Observații
			Exclusiv	Comuna	
1.	Camera	30,05	da		
2.	Camera	27,12	da		
3.	Baie	4,97	da		
4.	Hol	6,00	da		
5.	Pivnița	20,75	da		

Teren aferent de 143,50 mp.

Componenta familiei ce locuiește împreună cu titularul

Nr. crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie în raport cu titularul	Anul nașterii	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1.	Vizante Teodora Isabella	titular			
2.	Vizante Ilie Victor	sot			
3.	Stoica Isabella	fiica			

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.05.2018 până la data de 30.04.2023

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

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 114 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 01.05.2018 si se achita în contul proprietarului la caseria Primariei, pâna 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 în scris. Orice modificare a cuantumului chiriei, decât cea enuntata mai sus, se va comunica în scris chiriasului 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 chiriasului locuinta în stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a clădirii, pe toata durata închirierii locuintei;

b) Chiriasul 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 clădirii; 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 și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor 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 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 închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- chirasul a pricinuit însemnate stricaciuni 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 înceteaza în termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data înregistrarii decesului, daca persoanele îndreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astazi, 02.08.2013, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotararea Consiliului Local nr.64 din 22 februarie 2018.

Proprietar,

Primar,
Gheorghe Huja

Secretar d.,
Daniela Szas

Director executiv,
Cornel- Iulian Barbu

Intocmit,
Daniela Moldoveanu

Chirias,

Vizante Teodora Isabella



R O M Ȃ N I A
JUDECĂTORIA SIBIU
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 2000
Ședința publică din data de 30.04.2024
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE – Georgiana Doroftei
GREFIER – Alexandru Ioan Rău

Pe rol se află soluționarea cauzei civile privind pe reclamantul Vizante Ilie Victor, în contradictoriu cu pârâtele Vizante Teodora Isabella și Orașul Cisnădie, prin Primar, având ca obiect acțiune în constatare și atribuire beneficiu contract de închiriere.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 17.04.2024, fiind consemnate în cuprinsul încheierii de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea, în conformitate cu art. 396 alin. 1 C.pr.civ., pentru data de 30.04.2024, când, în aceeași compunere, a deliberat și a pronunțat următoarea soluție.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei de față, instanța constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Sibiu, la data de 02.03.2023, sub nr. 2736/306/2023, reclamantul Vizante Ilie Victor, în contradictoriu cu pârâta Vizante Teodora Isabella a solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să se constate că pârâta nu mai locuiește la adresa din Cisnădie, Strada Unirii nr. 62, jud. Sibiu.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat faptul că a fost căsătorit cu pârâta începând cu anul 2012, însă, în cursul anului 2018, aceasta a plecat la muncă în străinătate, moment din care a început o altă relație. Pe acest fond, au și divorțat, în acest sens pronunțându-se Sentința civilă nr. 761/2020 a Judecătoriei Sibiu. Din anul 2018 și până în prezent, pârâta nu a mai revenit niciun moment la locuința comună din Cisnădie. Conform contractului de închiriere nr. 1882/12.03.2018, încheiat între pârâtă și Orașul Cisnădie, prin primar, se închiria imobilul din Cisnădie, Strada Unirii nr. 62, jud. Sibiu, compus din două camere și anexe, menționându-se că, în acel imobil, mai locuiesc două persoane Stoica Isabella, fiică și Vizante Ilie Victor, soț. De la momentul la care pârâta a părăsit domiciliul conjugal, reclamantul a arătat că este cel care s-a ocupat de plata chiriei pentru imobil, locuind acolo și la acest moment. Cu toate acestea, pârâta este cea care apare în calitate de titular al acestui contract de închiriere, iar tocmai de aceea, se află la acest moment în imposibilitate de a prelungi acest contract de închiriere, care expiră la 30.04.2023. Din discuțiile purtate cu reprezentanții Primăriei Cisnădie, pentru a putea prelungi contractul care expiră în cursul lunii aprilie a anului curent, trebuie să facă dovada faptul că fosta sa soție nu mai locuiește la această adresă, urmând ca el să preia acel contract.

În drept, reclamantul a invocat prevederile art. 324 C.civ.

În privința probatoriului, reclamantul a solicitat încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosar, în copie certificată pentru conformitate cu originalul și proba testimonială.

În privința taxei judiciare de timbru, cererea de chemare în judecată a fost în mod legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 lei, conform art. 27 din O.U.G. nr. 80/2013, fiind depusă la fila 24 din dosar, chitanța de plată doveditoare în acest sens.

Deși legal citată, pârâta nu a depus întâmpinare la dosarul cauzei.

La data de 12.04.2023, reclamantul a depus la dosarul cauzei o modificare de acțiune, prin care a solicitat introducerea în cauză, în calitate de pârât, a Orașului Cisnădie,

prin Primar, adăugând un nou capăt de cerere având ca obiect atribuirea beneficiului contractului de închiriere nr. 1882/12.02.2018.

În motivare, reclamantul a arătat că, în urma discuțiilor purtate cu reprezentanții Primăriei Cisnădie, i s-a comunicat că nu se poate încheia în mod direct un contract de închiriere cu acesta ci trebuie să solicite, pe calea unei acțiuni judiciare, atribuirea beneficiului contractului de închiriere aflat încă în ființă la acest moment.

La termenul de judecată din data de 17.04.2024, instanța a invocat și a admis excepția inadmisibilității primului capăt de cerere formulat, având în vedere că s-a solicitat constatarea unei stări de fapt, iar, asupra probatoriului solicitat, în baza art. 258 alin. 1 raportat la art. 255 C.pr.civ., instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosar, respingând ca inutilă proba testimonială.

Analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, instanța reține că, prin Sentința civilă nr. 761/28.02.2020, pronunțată de Judecătoria Sibiu în dosarul nr. 5851/306/2019, rămasă definitivă la data de 15.06.2020, prin neapelare (f.5-6), s-a dispus desfacerea căsătoriei încheiată între părți la data de 22.02.2012 din culpă comună și încuviințarea păstrării de către pârâtă a numelui din căsătorie.

Conform contractului de închiriere nr. 1882/12.03.2018 (f.20-22), încheiat între pârâtă și Orașul Cisnădie, prin primar, s-a transmis acesteia folosința imobilului, situat în Cisnădie, Strada Unirii nr. 62, jud. Sibiu, compus din două camere și anexe, pentru o durată contractuală de 5 ani, de la data de 01.05.2018 și până la data de 30.04.2023, în schimbul achitării unei chirii lunare în valoare de 114 lei, menționându-se că, în acel imobil, mai locuiesc două persoane Stoica Isabella, fiică și Vizante Ilie Victor, soț.

În drept, instanța reține că, potrivit art. 324 C.civ., beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit „la desfacerea căsătoriei”, cererea de atribuire a beneficiului contractului de închiriere fiind, prin urmare, o cerere accesorie divorțului, prin esența ei, neputând fi formulată pe cale separată. Situația acestei cereri este distinctă de cea a cererii de partaj pentru sistarea proprietății comune dobândite în timpul căsătoriei, care poate fi cerută pe cale separată și ulterior divorțului, deoarece drepturile deduse judecății pe calea acestei din urmă cereri subzistă și după desfacerea căsătoriei. Spre deosebire de acestea, în cazul acțiunii întemeiate pe art. 324 C.civ., fundamentul pretențiilor reclamantului este limitat temporar la momentul desfacerii căsătoriei părților, împrejurare care justifică opțiunea legiuitorului materializată prin textul art. 324 C.civ. privind limitarea posibilității de a solicita atribuirea beneficiului contractului la momentul desfacerii căsătoriei.

Instanța reține, în acest sens, că atribuirea beneficiului contractului de închiriere presupune existența unor drepturi locative concurente asupra aceluiași imobil. Altfel spus, fiind o acțiune în partaj de folosință asupra locuinței deținută în temeiul unui contract de închiriere, partajul poate fi solicitat numai în măsura în care ambele părți dețin un drept de folosință asupra bunului, iar nu și atunci când dreptul uneia a încetat anterior introducerii acțiunii. Ori dreptul locativ al soților în cazul contractului încheiat doar de unul dintre aceștia decurge din calitatea de soț al titularului de contract, astfel cum rezultă din prevederile art. 323 C.civ. Pierzându-se calitatea de soț fără a se solicita atribuirea beneficiului contractului de închiriere, se pierde și dreptul locativ al acestui soț și, prin urmare, și posibilitatea acestuia de a solicita atribuirea beneficiului contractului de închiriere.

Astfel, prevederile acestui text de lege nu pot fi extinse și la alte situații care nu sunt prevăzute expres în ipoteza textului legal care instituie excepția. Solicitarea și, prin urmare, atribuirea beneficiului contractului și după desfacerea căsătoriei reprezintă o astfel de extindere a prevederilor legale de excepție, dincolo de norma legală care recunoaște un astfel de drept de a interveni în contractul încheiat de alții doar până la momentul desfacerii căsătoriei.

Prin urmare, extinderea aplicării prevederilor art. 324 C.civ. în sensul recunoașterii dreptului de a solicita atribuirea contractului de închiriere și după desfacerea căsătoriei este nu doar în contradicție cu prevederile exprese ale textului care consacră acest drept, respectiv art. 324 C. civ și cu intenția legiuitorului, care a urmărit să creeze un mijloc special al partajului

de folosință în cazul drepturilor locative recunoscute de art. 323 C.civ. pe perioada căsătoriei, dar și în contradicție cu normele de interpretare enunțate mai sus.

În consecință, reținând că o astfel de cerere trebuia solicitată potrivit art. 324 C.civ. „la desfacerea căsătoriei” și că reclamantul a introdus acțiunea cu mult după rămânerea definitivă a acțiunii în desfacerea căsătoriei, rezultă că acțiunea formulată de către reclamantul Vizante Ilie Victor, în contradictoriu cu pârâtele Vizante Teodora Isabella și Orașul Cisnădie, prin Primar, este neîntemeiată și urmează să fie respinsă ca atare.

Văzând și prevederile art. 453 alin. 1 C.pr.civ, instanța urmează să ia act de faptul că nu au fost solicitate cheltuieli de judecată în prezenta cauză.

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

Respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost formulată și modificată de către reclamantul Vizante Ilie Victor, cu domiciliul procesual ales la Cabinet Avocat Bălan Daniel, situat în Sibiu, Strada Nicolae Copernic nr. 6, jud. Sibiu, prin avocat Bălan Daniel, în contradictoriu cu pârâta Vizante Teodora Isabella, cu domiciliul în oraș Cisnădie, Strada Unirii nr. 62, jud. Sibiu și reședința în Germania, Strada Luitpold nr. 2, oraș Fussen 87629, landul Bavaria, și pârâta Orașul Cisnădie, prin Primar, cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, jud. Sibiu.

Fără cheltuieli de judecată.

Cu drept de a formula apel în termen de 30 de zile de la comunicare, care se va depune la Judecătoria Sibiu.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 30.04.2024.

**PREȘEDINTE,
Georgiana Doroftei**

**GREFIER,
Alexandru Ioan Rău**

