



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA nr.231 din data de 31 august 2020

- privind retragerea dreptului de folosință pe durată -veșnică fără plată asupra terenului situat în Făgăraș str.T.Perția nr.13, în suprafață de 1645 mp identic cu cel înscris sub C3-1 asupra A1 sub C9 în CF.101722-Făgăraș fost 1855-Făgăraș cu nr.top.106/2/1/1 insituit în favorul SC VIITORUL SOCOM Făgăraș în calitate de successor în drepturi și obligații al Cooperativei Meșteșugărești Viitorul Făgăraș, conform Sentinței Civile nr.2150 din 4.12.2018 a Judecătoriei Făgăraș, în Dos.civ.1008/226/2014 al Judecătoriei Făgăraș, ca urmare a anulării parțiale a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3290/19.11.2013 de BNP POPA MARIA CRISTINA, precum și radierea acestei drept de sub C3 din CF.101722-Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință extraordinară-de îndată ,

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului juridic nr. 43970 din 27.08.2020 și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.43970/1 din 27.08.2020-privind -privind retragerea dreptului de folosință -veșnică fără plată asupra terenului situat în Făgăraș str.T.Perția nr.13, în suprafață de 1645 mp identic cu cel înscris sub C3-1 asupra A1 sub C9 în CF.101722-Făgăraș fost 1855-Făgăraș cu nr.top.106/2/1/1 insituit în favorul SC VIITORUL SOCOM Făgăraș în calitate de successor în drepturi și obligații al Cooperativei Meșteșugărești Viitorul Făgăraș, conform Sentinței Civile nr.2150 din 4.12.2018 a Judecătoriei Făgăraș, în Dos.civ.1008/226/2014 al Judecătoriei Făgăraș, ca urmare a anulării parțiale a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3290/19.11.2013 de BNP POPA MARIA CRISTINA , precum și radierea acestui acestui drept de sub C3 din CF.101722-Făgăraș,

Intrucât prin HCM nr..551/1972 a fost instituit dreptul de folosință veșnică cu titlu gratuit în favorul Cooperativei Meșteșugărești VIITORUL și în administrarea orașului Făgăraș doar în scopul asigurării spațiilor necesare unor activități de deservire a populației și a asigurării accesului în incinta complexului de ateliere din orașul Făgăraș iar că prin încheierea contractului de vânzare cumpărare s-a transmis în mod eronat un drept de folosință pentru niște spații care nu mai mai îndeplineau destinația inițială, de desfășurare de activități de deservire a populației,

Ținând seama de prevederile art.108 lit.a, 129 alin.2 lit c și alin.6 lit.a, art.139, alin. 3, art.196 alin.1, din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. -Se aprobă retragerea dreptului de folosință pe durată -veșnică fără plată asupra terenului situat în Făgăraș str.T.Perția nr.13, în suprafață de 1645 mp identic cu cel înscris sub C3-1 asupra A1 sub C9 în CF.101722-Făgăraș fost 1855-Făgăraș cu nr.top.106/2/1/1 insituit în favorul SC VIITORUL SOCOM Făgăraș în calitate de successor în drepturi și obligații al Cooperativei Meșteșugărești Viitorul Făgăraș, conform Sentinței Civile nr.2150 din 4.12.2018 a Judecătoriei Făgăraș , în Dos.civ.1008/226/2014 al Judecătoriei Făgăraș, ca urmare a anulării parțiale a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3290/19.11.2013 de BNP POPA MARIA CRISTINA, precum și radierea acestui drept de sub C3 din CF.101722-Făgăraș, întrucât prin HCM nr..551/1972 a fost instituit dreptul de folosință veșnică cu titlu gratuit în favorul Cooperativei Meșteșugărești VIITORUL și în administrarea orașului Făgăraș doar în scopul asigurării spațiilor necesare unor activități de deservire a populației și a asigurării accesului în incinta complexului de ateliere din orașul Făgăraș iar că prin încheierea contractului de vânzare cumpărare s-a transmis în mod eronat un drept de fo,losință pentru

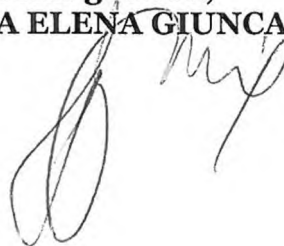
niște spații care nu mai mai îndeplineau destinația inițială, de desfășurare de activități de deservire a populației.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul Juridic.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION NEGRILĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA**



Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru**.

Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti - 15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. dosarul de ședință
- 1ex. colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1 ex.Compartiment juridic
- 1 ex. Arhitect sef

Cod : F-50

FĂGĂRAȘ
- Comitetul Executiv -
Nr. 3269 din 27 mai 1972
Dosar : VI/11

Intrare nr. 4252/7.06.1972

LA H.C.M. nr. 551/1972

9.5.1973
6

CATRE

COOPERATIVA "VIITORUL"
6 Martie 23 Făgăras

Rezumat: H.C.M. nr. 551/1972



Vă comunicăm in copie, Hotărîrea Consiliului de Miniștri al R.S.R. nr. 551/1972, privind transmiterea unui imobil situat in orasul Făgăras, str. Titu Perțea nr. 13, către Cooperativa Meștesugarească "Viitorul" cu sediul in orasul Făgăras, pentru luare la cunostință si executare.-

VICEPRESEDINTE

SECRETAR

NA/VE
Exp. 5

ss. Aleman Roșca L.S.

ss. Vasile Timb

CONSILIUL DE MINISTRI
al

REPUBLICII SOCIALISTE ROMANIA

H O T Ă R Î R E

privind transmiterea unui imobil situat in judetul Brasov, către Cooperativa meștesugarească "Viitorul" cu sediul in orasul Făgăras, judetul Brasov.

In scopul asigurării spațiilor necesare unor activități de deservire a populației si a asigurării accesului in incinta complexului de ateliere din orasul Făgăras a cooperatiei meștesugaresti,

Consiliul de Miniștri al Republicii Socialiste România H o t ă r ă ș t e :

Articol unic - Terenul, proprietate de stat, in suprafată de 1.878 m.p. situat in orasul Făgăras, str. Titu Perțea nr. 13, judetul Brasov, identificat prin planul de situație anexat, se transmite pe durată nedeterminată in administrarea orasului Făgăras in folosință fără plată a Cooperativei Meștesugaresti "Viitorul" cu sediul in orasul Făgăras, judetul Brasov.

Construcțiile in suprafată totală de 345,70 m.p. aflate pe terenul prevăzut la aliniatul 1, se transmit cu plată din proprietatea statului si administrarea orasului Făgăras, in proprietatea cooperativei mește-

CONFORM CU
ORIGINALUL

././.

Județul Brașov.

Evaluarea construcțiilor se va face potrivit Instrucțiunilor Ministerului Finanțelor nr.2111 din 26 mai 1956, date în aplicarea Decretului nr.244/1955, iar suma rezultată se va vărsa la bugetul de stat.

/PRESEDINTELE
CONSILIULUI DE MINISTRI,
ss.Indescifrabil

București 16 mai 1972
Nr.551.-

Pentru conformitate,

Președinte


Județul Brașov
Primar

SECRETARIA DE STAT
9.2.1973
6

CONFORM CU
ORIGINALUL

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras**

Dosarul nr. 16313 / 26-08-2020

INCHEIERE Nr. 16313**Registrator:** SORINA - MARIA MAILAT**Asistent:** ADRIANA COJOCARIU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ domiciliat în Loc. Fagaras, Str Republicii Nr. 3, Jud. Brasov privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
-Hotarare Judecatoreasca nr.Sentinta nr 2150/2018- dos nr 1008/226/2014/04-12-2018 emis de Jud. Fagaras;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 675 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.2548/26-08-2020 în suma de 675
pentru serviciul avand codul 231, 251P, 241

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 106/2/1/1, înscris în cartea funciara 101722 UAT Făgăraș având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1, ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA în cota de 3/4 de sub B.9, DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA în cota de 1/4 de sub B.10;

- Se radiază dreptul de folosință veșnică fără plată prin anularea parțială a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3290/19.11.2013 de NP Popa Maria Cristina ,înscris sub C.4.1.,C.4.2, C.4.3, C.4.4. în favoarea lui ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA , întabulat în baza contractului de vânzare cumpărare aut. sub nr.3290/19.11.2013 de Popa Maria Cristina , prin revenirea la situația anterioară de carte funciara . cu titlu initial de dobândire respectiv folosință veșnică fără plată în favoarea VIITORUL SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ de sub C.3.1 din prezenta carte funciara . asupra A.1 sub C.9 din cartea funciara 101722 UAT Făgăraș;

- Deodată cu înscrierea de sub B.9 se radiază notarea de sub B.7. Ca efect al intabulării sentinței civile nr.2150 din 04.12.2018, rămasă definitivă și irevocabilă, pronunțată în dos. nr. 1008/226/2014 al Judecătorei Făgăraș. asupra A.1 sub C.10 din cartea funciara 101722 UAT Făgăraș;

Prezenta se va comunica părților:

DAMIAN DUMITRU-PETRU
ACHIMESCU CRISTINA-LILIANA
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE
DAMIAN VERONICA
VIITORUL SOCOM SCM

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Fagaras, se inscrie în cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

27-08-2020

Registrător,

SORINA - MARIA MAILAT

(parafă și semnătură)

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101722 Făgăraș

Nr. cerere	16313
Ziua	26
Luna	08
Anul	2020
Cod verificare 100087566357	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1855

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 106/2/1/1	1.645	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 106/2/1/1	Loc. Fagaras, Jud. Brasov	doua corpuri de cladire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
153 / 15/04/1968 Decret nr. 218 din 1960, 712 din 1966;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 1855)	A1
20271 / 24/10/2013 Plangere impotriva incheierii nr. 20271/24.10.2013 inregistrata de Roibu Lucia Silvia -plangere nr 7/RP/06.12.2013 la data de 06.12.2013 Act Administrativ nr. 18938, din 02/10/2013 emis de BCPI FAGARAS;	
B8 Se notează radierea înscrierii de sub B.5.ca urmare a admiterii reexaminării.	A1, A1.1
22338 / 20/11/2013 Act Notarial nr. 3290, din 19/11/2013 emis de Popa Maria Cristina;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/4 1) ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE 2) ACHIMESCU CRISTINA LILIANA , ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil	A1.1
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) DAMIAN DUMITRU PETRU 2) DAMIAN VERONICA , ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil	A1.1
5514 / 07/03/2014 Plangere impotriva incheierii nr. 5514/07.03.2014 inregistrata de Viitorul Socom SCM-reex. nr 7381/31.03.2014 impotriva incheierii nr. 5514/2014 la data de 31.03.2014 Actiune In Instanta nr. DOS. NR. 1008/226/2014, din 06/03/2014 emis de JUDECATORIA FAGARAS;	
B11 Asupra imobilului de la A.1.A.1.1 proprietatea STATULUI ROMAN, de sub B.1.1 asupra terenului, proprietatea lui ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE și ACHIMESCU CRISTINA LILIANA de sub B.9., DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA de sub B.10, asupra constructiilor,și cu drept de folosință asupra terenului înscris sub C.4 se NOTEAZĂ PROCESUL intentat de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ Prin Primar C/A VIITORUL-SOCOM Societate Cooperativa Meșteșugărească,ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE și ACHIMESCU CRISTINA LILIANA , DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA, pentru motivele arătate în acțiune.	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19624 / 11/10/2013	
Act Administrativ nr. 249, din 15/04/2002 emis de VIITORUL SOCOM (act administrativ nr. 29/27-03-2002 emis de VIITORUL SOCOM; Certificat constatator,);	
C3	Se intabulează dreptul de folosință veșnică fără plată, in favoarea: A1 / C.9
1) VIITORUL SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MESTEȘUGĂREASCĂ , CIF:1119965	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 106/2/1/1	1.645	

* 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 constructii	DA	1.645	-	-	106/2/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 106/2/1/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	doua corpuri de cladire

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 675 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2548/26-08-2020 în suma de 675, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251R, 241.

Data soluționării,

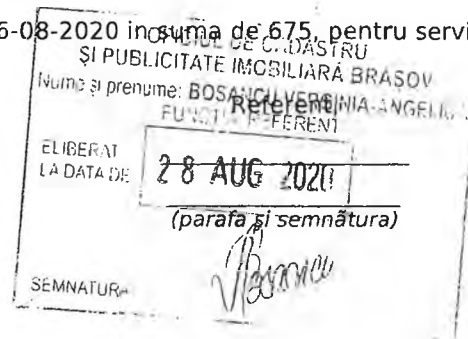
27-08-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
ADRIANA COJOCARIU

(parafă și semnătură)



1
2

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

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA FĂGĂRAȘ
JUDEȚUL BRAȘOV

DOSAR NR. 1008/226/2014

SENTINȚA CIVILĂ NR. 2150/2018
Ședința publică din 04 decembrie 2018
JUDECĂTOR : Boștean Olariu Maria Laura
GREFIER : Albu Cristina Dana

Pe rol fiind pronunțarea cauzei civile formulată de reclamantul MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN PRIMAR, cu sediul în mun. Făgăraș, str. Republicii, nr.3, jud. Brașov, în contradictoriu cu pârâții VIITORUL -SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ, cu sediul în mun. Făgăraș, str. D-na Stanca, nr.26, jud. Brașov, ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, ambii cu domiciliul în mun. Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.7, sc.A, ap.2, jud. Brașov și DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA, ambii domiciliați în Codlea, str. Lungă, nr.159, jud. Brașov, având ca obiect anulare act.

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

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care :

Cauza s-a dezbătut în fond la termenul din 13 noiembrie 2018 pentru când reprezentanții convenționali ai părților au pus concluzii ce se află consemnate în încheierea de amânare a pronunțării dina aceeași dată și care face parte integrantă din prezenta sentință.

INSTANȚA

Constată că prin cererea de ordonanță președințială înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. de mai sus, reclamantul MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN PRIMAR, în contradictoriu cu pârâții VIITORUL -SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ, ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA, a solicitat anularea parțială a contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 3290/19.11.2013 de B.N.P. Popa Maria Cristina din Fagaras, cu privire la transmiterea dreptului de folosință asupra terenului înscris în C.F. nr. 101722 Fagaras (nr. CF vechi 1855), nr. top 106/2/1/1, sub A+1, în suprafața de 1645 mp., și transmitere ce s-a făcut cu nerespectarea prevederilor legale; rectificarea cărții funciare nr. 101722 Fagaras (nr. CF vechi 1855), în sensul radierii sarcinii înscrise în aceasta carte funciara, reprezentând intabularea dreptului de folosință veșnică, fără plata, în favoarea paraților 2 și 3; rectificarea cărții funciare nr. 102543 Fagaras (nr. CF vechi 4875), în sensul radierii sarcinii înscrise în aceasta carte funciara în favoarea SCCA Fagarasana, prin act CF nr. 901/16.10.1995, reprezentând drept de folosință veșnică asupra nr, top 106/2/2/1 în suprafața de 429 mp, ca fiind caduc; rectificarea cărții funciare nr. 101722 Fagaras (nr. CF vechi 1855), în sensul schimbării categoriei de folosință a terenului în suprafața de 1645 mp., din „curți construcții” în „altele” (teren intravilan fara destinație de folosință) și schimbarea destinației construcțiilor, actualmente

CONFORM CU
ORIGINALUL

înscrise în această carte funciara, din „construcții de locuințe” în „construcții industriale” și să se dispună înscrierea în cartea funciara a sentinței ce se va pronunța. Cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că, la data de 19.11.2013 a intervenit între parata nr. 1, în calitate de vânzătoare, și parații nr. 2 și 3, în calitate de cumpărători, contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 3290 de la aceeași dată, de către BNP Popa Maria Cristina din Fagaras. Obiectul vânzării și cumpărării a reprezentat imobilul - construcții situat în Mun. Fagaras, str. Dr. Titu Pertia, nr. 13, jud. Brașov, înscris în CF nr. 101722 Fagaras (nr. CF vechi 1855), sub A+1 cu nr. cad. CI, având nr. top 106/2/1/1 și reprezentând două corpuri de clădire.

Aceste construcții sunt edificate pe terenul în suprafața de 1.645 mp, înscrise în aceeași carte funciara sub A+1, cu nr. top 106/2/1/1, având categoria de folosința - curți construcții, teren intravilan.

Conform celor înscrise la B+1 (foaia de proprietate) a acestei CF, proprietar al terenului este Statul Roman, prin act nr. 153/15.04.1968, drept de proprietate dobândit prin Lege, în cota actuală de 1/1.

Astfel cum rezulta din situația actualizată a cărții funciare, prin actul de CF nr. 22338/20.11.2013 și în baza actului notarial nr. 3290/19.11.2013 emis de BNP Popa Maria Cristina, a fost intabulat în foaia de sarcini a imobilului dreptul de folosința veșnică, fără plată, în favoarea paraților Achimescu, în cota de 3/4 parti, și a paraților Damian, în cota de 1/4 parti.

Din cuprinsul contractului de vânzare - cumpărare amintit, rezulta că acest drept de folosința veșnică are ca și obiect terenul, proprietatea Statului Român, și a fost transmis paraților nr. 2 și 3, odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor cumpărate.

Motivul de nulitate parțială a contractului de vânzare - cumpărare, în ce privește dreptul de folosința asupra terenului, îl reprezintă faptul că parata Socom - Viitorul, în calitate de vânzătoare a construcțiilor, nu putea să transmită, în mod legal, și dreptul de folosința ce îl deținea asupra terenului, aferent acestor construcții.

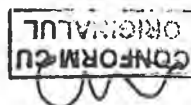
Astfel, s-a arătat că, în situația anterioară de carte funciara a CF vechi nr. 1855, prin act de CF nr. 6/09.01.1974 a fost intabulat dreptul de folosința veșnică fără plată în favoarea S.C.C.A. Fagarasana Fagaras, ca și cooperativa meșteșugărească și totodată autoarea în drepturi a paratei Socom - Viitorul. Acest drept a fost constituit în temeiul Legii nr. 14/1968 privind organizarea și funcționarea cooperăției meșteșugărești. Ulterior acestei date, prin Decretul - Lege nr. 66/1990 a fost abrogată Legea nr. 14/1968 și s-a redefinit structura și activitatea cooperativelor meșteșugărești.

Prin Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, a fost abrogat Decretul - Lege nr. 66/1990 și s-a stabilit cadrul legislativ, în vigoare și în prezent, cu privire la organizarea și funcționarea cooperativei.

Conform art. 107 alin. 1 din această lege se stabilește că „terenurile transmise în folosința pe durată nedeterminată și fără plată în vederea realizării și construcții pentru activitatea organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești ... existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate și pe care au fost realizate construcții conform Legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative „,

Din acest text de lege se desprinde cu ușurință concluzia că: terenurile transmise în folosința pe durată nedeterminată (veșnică) și fără plată nu pot avea decât destinația de sprijin acordat de stat cooperăției în cauză și numai pentru realizarea/desfășurarea activității respectivei organizații.

alte cuvinte' dacă respectiva organizație a cooperăției de consum sau meșteșugărești nu mai desfășoară în construcțiile deținute în proprietate, activitatea pentru care i-a fost conferit dreptul de folosința pe perioada nedeterminată asupra terenului aferent acestor construcții» acest drept devine caduc prin lipsa substanței sale și a scopului pentru care a fost constituit.



In speța de fata, parata Socom - Viitorul a hotarat in cadrul adunării generale extraordinare a societății, nr. 19 din data de 05.04.2012, sa vanda parașilor Achimescu si Damian construcțiile edificate pe terenul proprietatea Statului Roman.

Asa fiind, se desprinde concluzia ca parata Socom - Viitorul a încetat orice activitate specifica modalității de constituire si a hotarat înstrăinarea acestor construcții, ca nemaifiind utile obiectului sau de activitate.

Deoarece, prin alin. 2. 3 si 4 ale art. 107 din Legea nr. 1/2005, legiuitorul stabilește procedura de concesiune sau inchiriere a terenurilor, obiect al acestor drepturi de folosința pe perioada nedeterminata, acordând dreptul de preemiune la compararea acestora, precum si dreptul de preferința in cazul concesiunii sau Închirierii terenurilor, este cert ca legiuitorul nu a inteles sa acorde dreptul societatii cooperatiste dreptul de a transmite, la rândul sau, acest drept de folosința către terte persoane.

Procedând astfel, notarul public care a incheiat contractul de vanzare - cumpărare a cărui nulitate parțiala o solicitam, a procedat la transmisiunea unui drept ce nu respecta prevederile legale in materie, situație ce se sancționează cu nulitatea actului in ce privește dreptul transmis.

Totodată, avand in vedere argumentele expuse mai sus, se impune a se constata stingerea dreptului de folosința veșnica si fara plata, drept ce nu mai poate fi justificat in patrimoniul paratei Socom - Viitorul, aceasta renunțând la dreptul conferit prin decizia vanzarii construcțiilor pentru care s-a instituit inițial dreptul de folosința si. totodată, prin faptul incetarii obiectului sau de activitate in aceste construcții înstrainate.

Cu privire la petitul C din acțiune:

~~Acceasi situatie de radiere a dreptului de folosința veșnica fara plata, intabulat in favoarea~~
fostei SCCA Fagarasana (autoarea paratei Socom - Viitorul) se impune a se efectua si din CF nr. 102543 (nr. CF vechi 4872), asupra nr. top 106/2/2/1 reprezentând teren intravilan in suprafata de 429 m.p.

Acest teren reprezintă cale de acces (categoria de folosința - drumuri; subcategoria de folosința - străzi si ulițe) între imobilele din str. Dr. Titu Pertia nr. 11 si 13, astfel cum rezulta si din registrul cadastral al parcelelor si se afla in proprietatea Municipiului Fagaras, fiind înscris sub număr DS 418.

Astfel, se impune a se radia dreptul de folosința intabulat in favoarea SCCA Fagarasana, persoana juridica a cărei continuatoare in drepturi este parata Socom - Viitorul, drept devenit caduc prin încetarea cauzei pentru care a fost constituit (activitatea cooperatista) si prin încetarea folosinței de către parata Socom a acestui imobil, ca urmare a vânzării construcțiilor pentru care a fost constituit acesta.

Sub alt aspect, trebuie remarcat si faptul ca acest drept de folosința veșnica are caracterul unui drept conferit intitu personae, respectiv el poate sa existe doar atat timp cat exista scopul pentru care el a fost constituit.

Legiuitorul a prevăzut constituirea unui astfel de drept in favoarea cooperățiilor meșteșugărești sub forma unui ajutor de stat si numai in considerarea activitatilor desfășurate de aceste cooperății, Nu exista nicio prevedere legala care sa permită transferul către terte persoane, fizice sau juridice, a acestor drepturi acordate exclusiv categoriei de cooperăție din care face parte si parata Socom.

In concluzie, acest transfer al dreptului de folosința făcut de la parata nr. 1 către parașii nr. 2 si 3 este lovit de nulitate absoluta.

Pe cale de consecința, urmează a fi anulat contractul de vânzare - cumpărare atacat, in legătură cu transferul acestui drept si, totodată, radierea din cele doua cărți funciare a sarcinii constituie in favoarea parașilor Achimescu si Damian, respectiv SCCA Fagarasana prin Socom - Viitorul.

Cu privire la petitul D din acțiune:

Deoarece situația de fapt, atât a terenului cat si a construcțiilor intabulate in CF nr. 101722 Fagaras (nr. CF vechi 1855), sub nr. top 106/2/1/1 la A+1 si CI 106/2/1/1 la A+1,1, nu corespunde cu situația reala a terenului si categoria de folosința a construcțiilor, se impune rectificarea acestora in sensul schimbării categoriei de folosința a terenului in suprafata de 1.645

CONFORM CU
ORIGINALUL

mp, din „curii construcții” în „alte ” (teren intravilan fara destinație de folosința) și schimbarea destinației construcțiilor din „construcții de locuințe ” în „construcții industriale”.

În dovedirea celor solicitate, s-a făcut trimitere la următoarele documente: Prin Decizia nr. 859 din data de 03.09.1968 a Consiliului Popular Județean Provizoriu Brașov, s-a dispus la art 1 din Decizie „trasmiterea din administrația Comitetului executiv al Consiliului Popular Fagaras, fara plata și fara termen în folosința Cooperăției „ Viitorul” Fagaras, terenurile în suprafața totală de 4.758 mp., situate în or. Fagaras, str. 6 Martie, nr. 24 și 26, înscrise în CF nr. 1855 cu nr. top 106/2”. Prin art. 2 al aceluiași act, s-a dispus ca „trasmiterea acestor terenuri se efectuează în scopul extindem activității cooperativei precum și înființarea de noi activități în cadrul cooperativei și construirea unui complex meșteșugăresc*.”

Prin procesul verbal nr. 3583 din data de 30.09.1968, au fost predate cooperativei Viitorul Fagaras mai multe imobile, printre care și cel înscris în CF nr. 1855 cu nr. top 106/2, în suprafața inițială de 719 mp., proprietatea Statului Roman. Prin același act, s-a dispus dezmembrarea acestui imobil în două corpuri: nr. top 106/2/2 în suprafața de 173 mp. - gradina și nr. top 106/2/2 în suprafața de 546 mp. ~ gradina, imobil transmis fara plata și fara termen în administrarea Cooperativei Viitorul Fagaras.

Prin încheierea nr. 678 din data de 03.10.1968 a Notariatului de Stat Fagaras, s-a dispus intabularea în cartea funciara a celor hotarate prin procesul verbal nr. 3583/30.09.1968, cu mențiunea ca imobilul nou format cu nr. top 106/2/2 a fost transcris în CF nr. 4872 Fagaras.

Prin Decizia nr. 252 din data de 28.08.1969, s-a decis „trasmiterea în administrarea cooperativei Viitorul Fagaras, fara termen de plata, a imobilului înscris în CF nr. 1855 Fagaras, cu nr. top 106/2/1 - gradina în suprafața de 1.878 mp. și, cotracost, clădirile ce se afla edificate pe teren, în scopul construirii unui atelier auto - moto pentru deservirea populației. ”

Prin încheierea nr. 526 din data de 26.06.1970 a Notariatului de Stat Fagaras s-a dispus rectificarea suprafeței imobilului cu nr. top 106/2/1 din CF nr. 1855 Fagaras. de la 173 mp. la suprafața 1.878 mp.

Prin procesul verbal nr. 507/80 din data de 26.05.1971 al Consiliului Popular Județean Brașov - Comisia de Evaluări, s-a efectuat evaluarea imobilului situat în Fagaras str. Titu Pertia, nr. 13, înscris în CF nr. 1855 Fagaras, nr. top 106/2/1, cu scopul vanzării construcțiilor existente pe acest imobil către cooperativa Viitorul Fagaras. Fiind descrise construcțiile existente, se poate observa ca acestea erau, la data preluării de către Statul Român: clădire de locuit de tip rural din cărămidă cu planșeu din lemn și un grajd, ambele cu o vechime de cca. 50 de ani și o a doua clădire de locuința cu grajd de vite cu o vechime de cca. 80 de ani.

Prin Certificatul nr. 3932 din 06.07.1971 emis de Consiliul Popular Fagaras, se certifica ca pe terenul cu nr. top 106/2/1 în suprafața de 1.878 mp. se aflau construite două corpuri de clădire, curte și gradina, construcții grajduri.

Prin încheierea nr. 829/27.07.1971 a Notariatului de Stat Fagaras, s-a dispus notarea acestor construcții asupra nr. top 106/2/1 înscris în CF 1855 Fagaras. Prin Hotararea Consiliului de Miniștri nr. 551 din data de 16.05.1972, în scopul „asigurării spațiilor necesare unor activități de deservire a populației și a asigurării accesului în incinta complexului de ateliere din or. Fagaras a cooperativei meșteșugărești”, s-a hotarat trasmiterea imobilului - teren de mai sus, în suprafața de 1.878 mp. către cooperativa mestesugareasca Viitorul, cu titlu de folosința fara plata. Construcțiile în suprafața totală de 345,70 mp. aflate pe acest teren, au fost transmise cu plata în proprietatea cooperativei meșteșugărești.

În urma adresei nr. 9383 din 13.12.1972 emisă de către cooperativa Viitorul Fagaras Notariatului de Stat, a fost eliberat extrasul de carte funciara nr. 6 din 09.01.1973, ce atesta întabularea nr. top 106/2/1 în CF nr. 1855, în suprafața de 1.878 mp. Totodată, apar notate și construcțiile existente pe imobil.

Având în vedere aceste înscrisuri de care s-a făcut vorbire mai sus, este cert și dovedit faptul ca motivul pentru care terenul înscris sub nr. top 106/2/1 din CF nr. vechi 1855 Fagaras. a fost transmis în folosința, fara plata, fostei cooperative meșteșugărești, a fost acela de extindere a activității cooperativei Viitorul Fagaras. iar construcțiile existente pe acest imobil au primit destinația de service auto - moto, ateliere meșteșugărești pentru deservirea populației.

CONFORM CU
ORIGINALUL

În atare condiții, se impune a se rectifica mențiunile înscrise în cartea funciara a imobilului nr. 101722 Fagaras, având nr. top 106/2/1/1 (rezultat în urma dezmembrării ulterioare) și nr. cad. CI. top 106/2/1/1, la rubricile „date referitoare la teren” și „date referitoare la construcții”.

Rectificarea solicitată trebuie să aibă în vedere istoricul de folosință al imobilului și construcțiilor, în sensul că terenul în suprafața actuală de 1.645 mp. nu mai are categoria de folosință „curți construcții”, pierzându-și această caracteristică odată cu transformarea destinației terenului în scopul solicitat de fosta cooperativă meșteșugărească iar, construcțiile existente nu au mai avut destinația de locuințe încă de la data preluării acestora de către cooperativă meșteșugărească, fiind transformate în construcții industriale (ateliere meșteșugărești) ce au deservit activitatea acestei cooperative după anul 1973.

Dezmembrarea ulterioară la care am făcut referire a avut loc la data de 01.11.2001, prin act CF nr. 3035, imobilul fiind dezmembrat în două loturi, respectiv: nr. top 106/2/1/1 cu suprafața de 1.645 mp. (terenul din litigiu) și nr. top 106/2/1/2, teren în suprafața de 233 mp.

În concluzia tuturor celor expuse, s-a solicitat admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată, cu obligarea paraților la plata cheltuielilor de judecată în măsură opoziției la acțiune.

Temeiul de drept al prezentei acțiuni îl reprezintă, în principal, prev. art 907 și urmat. Cod Civil, art. 194 și urmat CPC, Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperativelor meșteșugărești, astfel cum a modificat această Lege actele normative anterioare, în vigoare la data emiterii actelor administrative la care am făcut referire în cuprinsul cererii formulate.

La dosarul cauzei năvăta VIITORUL SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ, a depus întâmpinare prin care a arătat că, contractul de vânzare - cumpărare încheiat de societatea pârâtă cu parații 2 și 3 din acțiune, avea ca obiect principal transmiterea în condiții legale a dreptului lor de proprietate cumpărătorilor Aehimescu Octavian-Vasile, Achimescu Cristina - Liliana, Damian Dumitru-Petru și Damian Veronca. Această prevedere din contractul autentificat la Biroul Notarului Public Popa Maria Cristina sub nr. 3290/19.11.2013 nu este contestată prin acțiune de către reclamantul Municipiul Făgăraș.

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare menționat a respectat întru totul prevederile art.269 alin. 1 din Legea nr. 143/2010, cât și pe cele ale Legii nr.36/1995.

Potrivit anexei 1 la prezenta, pentru încheierea actului autentic (contractul de vânzare-cumpărare nr.3290/2013, nici unul din participanți la perfectarea actului respectiv, nici chiar reclamantul din dosar, nu a pretins vreo formalitate suplimentară în afara celei menționate de notarul public.

Practica în materie de Cadastru și Publicitate imobiliară a OFICIULUI DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAȘOV, în materia înscrierilor de genul celor solicitate de reclamantul Municipiul Fagaras, în capetele de cerere A și B, nu era în măsură să determine Societatea pârâtă să nu accepte prevederea din contractul de vânzare-cumpărare nr.3290/2013, care consemna doar că «odata cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor se transmite și dreptul de folosință asupra terenului aferent » VIITORUL SOCOM » SCM FAGARAS neîncheind niciun acord cu parații 2 și 3 sau alți terți în scopul obținerii vreunui folos material sau de altă natură cu privire la acceptarea și semnarea acestei transmiteri).

Astfel, în cazul dosarului nr. 13767/29.11.2010 al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliara Brașov, la cererea de reexaminare depusă de societatea pârâtă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Fagaras. la data de 25.11.2010 anexa II - prin Încheierea nr. 13767/2010 - anexa UI s-au reținut următoarele : « Se constată că dreptul de folosință asupra terenului este un accesoriu al dreptului de proprietate menit să reglementeze raportul juridic între titularii dreptului de proprietate asupra construcțiilor ridicate pe terenul aliat în proprietatea Statului Roman. Acest drept nu poate subzista în lipsa dreptului principal. »

La dosarul cauzei pârâții Damian Dumitru - Petru și Damian Veronica, au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

La cale de excepție s-a invocat:

Lipsa calității procesuale active a reclamantului.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Potrivit dispozițiilor art. 32 alin. 1, C.pr. Civ., „ Orice cerere poate fi formulata si susținuta numai daca autorul acesteia: are capacitate procesuala, in condițiile legii; are calitate procesuala: formulează o pretenție; justifica un interes.”

Art 36 C.pr. civ, privitor la calitatea procesuala, impune existenta unei identitati intre partea aflata in proces si subiectele raportului juridic.

În speța, reclamanta solicita anularea parțiala a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3290/19.11.2013 de BNP Popa Mana Cristina, cu privire la transmiterea dreptului de folosința asupra terenului înscris in CF nr. 101722 Fagaras (CF vechi 1855) înscris sub nr. top 106/2/1/1 in suprafața de 1645 mp, proprietatea Statului Roman.

~~Așa după cum rezulta inclusiv din extrasul de carte funciara depus in probațiune, titular al dreptului de proprietate asupra terenului este o alta persoana decât persoana reclamantului.~~

Municipiul Fagaras, prin primar, nu arata in ce calitate a promovat acțiunea, de titular al dreptului subiectiv sau de reprezentant al Statului Roman si nici temeiul de drept care îl legitimează sa promoveze acțiunea, situație in care, fata de dispozițiile art. 29 C.pr. civ., se prezuma ca acțiunea civila a fost înaintata in calitate de titular al dreptului de proprietate.

~~Pârâții consideră că reclamanta nu are nici calitatea de a solicita schimbarea destinației construcției, din „construcții de locuințe” in „construcții industriale”, având in vedere ca acest drept, fiind accesoriu dreptului de proprietate, aparține in exclusivitate proprietarului construcției.~~

~~Față de aceasta situație, in temeiul art. 40 alin 1, C.pr.civ, teza a doua, s-a solicitat respingerea acțiunii și a tuturor cererilor ulterioare in calitate procesuala activa.~~

Inadmisibilitatea acțiunii, astfel cum a fost formulata si întemeiata de reclamantul Municipiul Fagaras prin primar.

Acțiunea in rectificare de carte funciara este acea acțiune prin care se cere îndreptarea sau suprimarea unei înscrieri necorespunzătoare realității făcută in cartea funciara, pentru a pune de acord starea tabulara cu situația juridica reala a unui imobil.

Acțiunea are un caracter subsidiar, fiind grefata pe o acțiune de fond, acțiune ce are ca obiect constatarea nulității absolute sau relative a actului, simulația sau rezoluțiunea acestuia.

Intre petitul principal al acțiunii, care vizeza anularea parte a contractului de vânzare - cumpărare si celălalt petit care vizeza rectificarea cărții fundare, exista numai o legătură aparenta.

Actul in baza căruia s-a dispus constituirea unui drept de folosința veșnica asupra terenului înscris in CF nr. 101722 Fagaras (CF vechi 1855) sub nr. top 106/2/1/1 in suprafața de 1645 mp, proprietatea Statului Roman, nu îi constituie contractul de vânzare-cumpărare invocat de reclamanta ci, Decizia nr. 252/1969 emisa de Consiliul Popular ai Orașului Fagaras- Comitetul Executiv si Hotărârea Consiliului de Miniștri nr.551/1972, odata cu transmiterea cu vânzarea construcțiilor aflate pe acest teren.

Dreptul de folosința asupra terenului, care in realitate reprezintă un drept de superfcie constituit in favoarea proprietarului construcțiilor, s-a transferat automat, ope legis, din patrimoniul paratei Viitorul Socom - SCM in patrimoniul subsemnaților in momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare ca efect al transmierii dreptului de proprietate asupra construcției, nefiind necesar acordul proprietarului terenului. (Art 695 alin 4 C.civ.)

Pe de alta parte, radierea dreptului de folosința, constituit in favoarea subsemnaților ca efect al transmiterii dreptului de proprietate asupra construcției, ar avea ca efect îngrădirea exercitării atributelor dreptului nostru de proprietate, situație in care ar fi încălcate dispozițiile art 555 C.civ.

Pe fondul cauzei

1. Acțiunea promovata de reclamanta este neîntemeiata.

Dreptul de folosința (de superfcie) dobândit automat de subsemnații parați ca efect al transmiterii dreptului de proprietate asupra construcției, nu este condiționat de acordul proprietarului terenului, respectiv al Statului Roman.

Reclamanta nu arata temeiul de drept al acțiunii in constatarea nulității ci, se mărginește numai in a face afirmația ca „Motivul de nulitate parțiala a contractului de vânzare-cumpărare, în

CONFORM CU
ORIGINALUL

ceea ce privește dreptul de folosință asupra terenului, îl reprezintă faptul ca parata Socom Viitorul, in calitate de vânzătoare a construcțiilor nu putea sa transmită, in mod legal, si dreptul de folosință ce il deține asupra terenului, aferent acestor construcții"

Față de dispozițiile art. 194 lit. d) C.pr.civ., reclamantul era obligat sa arate motivele de fapt si de drept pe care se întemeiază cererea. In mod concret avea obligația de a indica cu exactitate care este articolul de lege încălcat In momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare, care in opinia sa ar atrage nulitatea absoluta.

2. Interpretarea data de reclamanta art. 107 alin 1 din Legea 1/2005, este greșita. Opinia conforma careta „...legiutorul nu a înțeles sa acorde dreptul societății cooperatiste dreptul de a transmite la rândul sau acest drept de folosință către terțe persoane", nu poate fi primita.

Dreptul de superficie, anterior apariției Noului Cod Civil, reprezenta o lacuna legislativa, fiind reglementat evaziv de dispozițiile art. 492 C.civ. vechi si 11 din Legea nr. 115/1938. Mai multe acte normative, inasa, reglementu expres situația juridica a dreptului de folosință asupra terenului constituit in favoarea proprietarului construcției. Spre exemplu, din dispzițiile art. 15 din D-L nr. 61/1990, rezulta ca dreptul de folosință al terenului se transmitea in momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare al construcției, de la vânzător la comparator. De asemenea, Legea 50/1990, reglementa modul de transmitere a dreptului de concesiune asupra terenurilor.

Aceasta lacuna legislativa s-a risipit in momentul intrării in vigoare a NCC, care reglementează pe larg situația juridica a dreptului de superficie.

La data încheierii contractului de vânzare cumpărare, respectiv 19.11.2013, in vigoare era ~~NCC Art. 693, definirea superficie, ca fiind dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acestui teren, asupra caruia superficialarul dobândește un drept de folosință.~~

Dreptul de folosință asupra terenului, inițial a aparținut paratei Viitorul Socom-SCM, in baza Deciziei nr. 252/1969 emisa de Consiliul Popular al Orașului Fagaras- Comitetul Executiv si Hotărârea Consiliului de Miniștri nr.551/1972. Prin urmare, acest drept a fost constituit cu acordul proprietarului terenului, Art. 21 lit.d, din Legea 6/1970, prevedea ca statul putea sa constituie un drept de folosință asupra terenurilor in favoarea unităților aparținând cooperajiei, fără a preciza daca acest drept urmează sa se stingă in momentul in care unitatea cooperativa înstrăina către terți construcția edificata pe acel teren. De alt fel, nu exista un text de lege care sa precizeze ca dreptul de folosință asupra terenului încetează in momentul in care are ioc un transfer al dreptului de proprietate asupra construcției. Art.698 C.civ, descrie limitativ cazurile in care superficies inceteaza, in speța nefiind invocate vreunul dintre acestea.

Mai mult, art 695 alin 4 C civ, prevede ca „Titularul poate dispune in mod liber de dreptul sau. Cat timp construcția exista, dreptul de folosință asupra terenului se poate instraina ori ipoteca numai odata cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Reclamantul, susține fara a proba, ca terenul aferent construcției reprezintă „cale de acces "avand categoria de folosință „ drumuri ". Drumurile sunt incluse in domeniul public a localității, situație in care reclamanta avea posibilitatea de a face dovada destinației terenului, prin prezentarea hotărârii Guvernului României, emisa in baza dispozițiilor Legii nr. 213/1998, prin care a fost stabilit domeniul public al UAT municipiului Fagaras.

Având in vedere dispozițiile art 249 Cpr.civ., conform căroră „Cel ce face o susținere in cursul procesului trebuie sa o dovedească...", s-a considerat ca se impune înlăturarea acestor afirmații ca fiind nedovedite.

CERERE RECONVENTIONALA

Prin cererea reconvențională, pârâții au solicitat să se constate că au dobândit in urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3290/19.11.2013 de BNP Popa Maria Cristina, drept de superficie asupra terenului înscris in CF nr. 101722 Fagaras (CF vechi 1855) înscris sub nr. top 106/2/1/1 in suprafața de 1645 mp, proprietatea Statului Roman.

În motivarea cererii reconvenționale s-a arătat că, în urma încheierii contractului de vânzare cumpărare, astfel cum a fost identificat mai sus, subsemnații am cumpărat de la Viitorul Cocom -SCM, cota de 1/4 din imobilul construcție (hala industrială), situat In Fgaras, str. Dr.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Titu Pertia, nr. 13 jud Braşov, înscris în CF nr. 101722 Fagaras (CF vechi 1855), la A+1,1 sub nr. cad.Cl, top 106/2/1/1, compus din doua corpuri de clădiri.

Odata ca vânzarea-cumpărarea construcţiei ne-a fost transmis si dreptul de folosinţa asupra terenului aferent construcţiei, înscris la A+1 cu nr. top 106/2/1/1, în suprafaţa de 1.645 mp, proprietatea Statului Roman,

Acest drept de folosinţa a fost constituit cu acordul proprietarului tabular, Statul Roman, în baza HCM nr. 551/1972, (drept de folosinţa veşnică, fara plata)

Reclamantul Mun. Fagaras, prin primar, prin acţiunea promovată, încearcă sa le tulbure dreptul de folosinţa al terenului, invocând nulitatea absolută parţială a contractului de vânzare-cumpărare (în ceea ce priveşte folosinţa), invocând faptul ca vânzătoarea nu avea dreptul sa transmită dreptul de folosinţa fără acordul proprietarului.

Articolul de lege invocat, 107 alin 1 din Legea nr. 1/2005, nu are aplicabilitate în ceea ce ne priveşte. Vânzătoarea le-a transmis dreptul de folosinţa asupra terenului, care a fost legal constituit încă din anul 1972, conform dispoziţiilor art. 695 alin 4 C.civ., odata cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcţiei.

De asemenea, reclamantul, parat reconvenţional, încearcă sa le tulbure folosinţa inclusiv prin intenţia schimbarea categoriei de folosinţa a terenului din „curţi, construcţii”, situaţie care corespunde realităţii, cu „altele” (teren intravilan fără destinaţie de folosinţa).

În concluzie, fata de cele ce preced, s-a solicitat admiterea cererii reconvenţionale şi respingerea acţiunii formulate de Municipiul Fagaras prin primar, ca fiind neîntemeiată. Cu

În drept s-au invocat disp. art. 205 si 209 C.pr.civ, art.693, 694,695 si 696 C.civ. {art.492 C.civ. vechi, art. 11 din Legea nr. 115/1938, în vigoare la data constituirii dreptului de folosinţa în anul 1972).

Pârâţii ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea acţiunii ca fiind nelegală şe netemeinică.

Cu privire la petitul A şi B:

La data de 19.11.2013 au încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu nr.3290 autentificat de către BNP Popa Maria Cristina, obiectul contractului fiind vânzarea către ei, respectiv, Achimescu Octavian Vasile si soţia, Achimescu Cristina Liliana, împreuna cu Damian Dumitru Petru si soţia, Damian Verónica, a imobilului situat pe str. Titu Pertia nr.13, identificat cu CF nr.101722 Fagaras nr. CF vechi 1855), având nr. top 106/2/1/1, de către proprietarul acestora Viitorul Socom Fagaras. Imobilul este identificat la A1.1, cu două corpuri de clădire cu destinaţia construcţiei de locuinţe, si la A1 cu teren în suprafaţa de 1645 mp (din acte),proprietar Statul Roman cu categoria de folosinţa curţi construcţiei . În privinţa acestui teren, aferent construcţiilor așa cum reiese din CF, drept curte a clădirilor, exista intabulat la partea C.(foaia de sarcini), un drept de folosinţa veşnică fără plata în favoarea proprietarilor clădirilor. Acest drept tabular a provenit din actul notarial 3290 încheiat la 19.11.2013, respectiv contractul de vânzare-cumpărare, si este clar specificat în legea 61/1990, art. 15, care stipulează clar si fără echivoc că, în caz de succesiune sau înstrăinare a locuinţei, se transmit asupra dobânditorului toate drepturile si obligaţiile rezultate din contractul de împrumut sau din contractul de vânzare - cumpărare după caz, precum si dreptul de folosinţa asupra terenului pe durata existenţei construcţiei. În continuare vom arata ca motivul invocat de către reclamant privind nulitatea parţială a contractului de vânzare - cumpărare este netemeinic, deoarece actul de provenienţă al dreptului de proprietate, respectiv, dreptul de folosinţa veşnică şi fără plată a terenului vine tocmai din partea Statului Roman, prin actul nr.3269 din 27 mai 1972 transmis de către Consiliul Popular al Oraşului Fagaras - Comitetul Executiv, către Cooperativa Viitorul Fagaras. În acesta găsim clar exprimat prin articolul unic din H.C.M. nr.551/1972 emis de Consiliul de Miniştrii ai Republicii Socialiste Romania, ca : terenul proprietate de stat în suprafaţa de 1.878 mp, situat în Fagaras, str.Titu Pertia nr 13, judeţul Brasov identificat prin planul de situaţie anexat, se transmite pe durata nedeterminată, din administrarea oraşului Fagaras în folosinţa veşnică fara plata a Cooperativei Viitorul cu sediul în oraşul Fagaras. judeţul Braşov. Construcţiile în suprafaţa totală de 345,7 mp aflate pe terenul prevăzut la aliniatul 1, se transmit cu plata din proprietatea statului

CONFORM CU
ORIGINALUL

si administrarea oraşului Fagaras. in proprietatea cooperativei meşteşugăreşti Viitorul cu sediul in oraşul Fagaras, judeţul Braşov. Evaluarea construcţiilor se va face potrivit instrucţiunilor Ministerului Finanţelor nr.2111 din 26 mai 1956, date in aplicarea Decretului nr. 244/1955. iar suma rezultata se va varsa la bugetul de stat*

Pentru a clarifica situaţia legala a terenului aferent construcţiilor, pârâţii au venit cu actele doveditoare a provenienţei suprafeţei de teren de 1645 mp.

Prin decizia nr. 859 din 3 septembrie 1968 a Consiliului Popular Judeţean Provizoriu Braşov, se transmite din administrarea Comitetului Executiv al Consiliului Popular al oraşului Fagaras, fara plata si fara termen, in folosinţa Cooperativei Viitorul Fagaras, terenurile in suprafaţa totala de 4,758 situate in Fagaras, str. 6 Martie nr 24 si 26, înscrise in CF nr 1057 cu nr top 78,79, CF nr 2951 cu nr top 81/1/a st 82/1/a si CF nr.1855 cu nr top 106/2.

Apoi prin procesul-verbal nr.3583 din 30 septembrie 1968 se face predarea, respectiv primirea imobilelor specificate in decizia nr.859 din 3 septembrie 1968, si ia punctul li. găsim imobilul situat tn Fagaras, str. 6 Martie nr 26, înscris in CF nr 1855, cu nr top 106/2 In suprafaţa după CF si in natura 719 mp., proprietar Statul Roman, se dezmembrează in doua corpuri:

Corpul nou format cu nr. top 106/2/1 in suprafaţa de 173 mp., gradina, ramane in proprietatea Statului Roman, sub administrarea Consiliului Popular al oraşului Fagaras

Corp nou format cu nr top 106/2/2, in suprafaţa de 546 mp. gradina .ramane In proprietatea Statului Roman in sa se transmite fara termen si fara plata in administrarea Cooperativei Viitorul Fagaras.

Ca urmare, în urma cererii cu nr 4548/02,10,1968 către Notariatul de Stat Fagaras ~~faciuta de Cooperativa Viitorul Fagaras se realizează intabularea si rectificarea suprafeţelor~~ specificate in procesul-verbal 3583/30.09.1968 , si in data de 03 octombrie 1968, se emite încheierea cu nr 678/1968, unde găsim Imobilul cu nr.top 106/2 din CF 1855 Fagaras, în suprafaţa de 719 mp, proprietate a Statului Roman, sa se dezmembreze, după cum urmeaza:

A imobilul nou format cu nr. top.106/2/1, grădină în suprafaţa de 173 m.p. care se reînscris în CF 1855.

B Imobilul nou format cu nr. top 106/2/2, gradina in suprafaţa de 546 mp, care se transcrie in CF 4872, pe numele Statului Roman, tar dreptul de administrare operativa se intabulează in favoarea Cooperativei Viitorul Fagaras

Toate acestea se regăsesc stipulate si in memoriul făcut de Consiliul Popular Fagaras, privind înstrăinarea unor porţiuni de teren in oraşul Fagaras, str. 6 Martie nr. 24-26.

La data de 27 iunie 1970, Cooperativa Viitorul Fagaras cere Notariatului de Stat, secţia CF , anexand extrasul de carte funduara 1855 si schiţa imobilului din Fagaras, str.Titu Pertia nr 13, sa dispună modificarea extrasului CF privind suprafaţa imobilului, cu nr top 106/2/1 de la suprafaţa de 173 mp, la suprafaţa de 1878 mp, cat era in realitate si cum rezulta din schiţa anexata. Prin încheierea nr 526/1970 din 26 iunie 1970, Notariatul de Stat Fagaras dispune rectificarea suprafeţei de 173 mp. din CF 1855, cu nr top 106/2/1, la 1878 mp., cat era in realitate.

La data de 12 iulie 1970 prin răspunsul 3861, Consiliul Popular al oraşului Fagaras aproba adresa Cooperativei Viitorul Fagaras, privind graniţele stabilite prin schiţa ale imobilului situat pe strada Titu Pertia nr 13.

La data de 27 iulie 1971, Notariatul de Stat local Fagaras, răspunde cererii Cooperativei Viitorul Fagaras care avea ataşata certificatul emis de către Consiliul Local Fagaras, cu nr 3932/1971, prin care Consiliul Popular Fagaras certifica existenta pe terenul imobilului situat pe str.Titu Pertia 13, înscris in CF 1855, cu nr top 106/2/1, in suprafaţa de 1878 mp.,doua corpuri de clădire, curte si gradina, construcţii grajduri, eliberând incheierea cu nr 829.1971, intabulând construcţiile a doua corpuri de clădiri apoi curtea.

Anterior, Consiliul Popular Judeţean braşov, la data de 26 mai 1971 prin comisia constituita pentru evaluarea imobilului proprietate de stat situat pe str. Titu Pertia nr 13, înscris in CF 1855, cu nr top 106/2/1, stabileşte preţul si categoriile de folosinţa a clădirilor edificate pe teren, pentru a face potrivit prevederilor legale a momentului, vanzarea imobilului către Cooperativa Viitorul Fagaras respectiv trecerea terenului în folosinţa veşnica fara plata.

CONFORM CU
NOTARIUL

Apoi, ca urmare a HCM 551/1972, așa cum am aratat mai sus, in data de 13 decembrie 1972, prin cererea 9383 emisa de Cooperativa Viitorul Fagaras către Notariatul de Stat Local Fagaras, s-au înaintat actele doveditoare ale dreptului de proprietate asupra clădirilor, respectiv dreptului de folosința veșnică și fara plata asupra terenului. Drepturi reale pe care le găsim intabulate pana la data de 01.11.2001, când in urma cererii 3035 formulate de către Primăria Fagaras cu privire la imobilul înscris in CF 1855, și CF 4872, a localității Fagaras, sub număr top 106/2/1, 106/2/2, 80/1/a/2, 81/1/a/2/3, 82/1/a/2/3, se dispune dezmembrarea imobilului înscris in A+2 cu nr top 106/2/1 înscris in CF 1855 astfel:

Nr top 106/2/1/1, construcție, doua corpuri de clădire in suprafața de 1645 mp, se reînscrisse in CF 1855 și nr. top. 106/2/1/2, teren in suprafața de 233 mp se reînscrisse in CF la numele Statului Roman.

Prin aceasta dezmembrare s-a obținut suprafața din acte ce se ragaseste înscrisa in CF 101722 Fagaras (CF vechi 1855) și situația juridică clară a imobilului cat și a drepturilor de proprietate asupra clădirilor și dreptului folosința veșnică și fara plata asupra terenului, așa cum se afla el intabulat din 27 mai 1972, adică de la cumpărarea imobilului de către Cooperativa Viitorul Fagaras de la Statul Roman. Drept exercitat și netulburat de peste 41 de ani, obținut prin cumpărarea clădirilor edificate pe teren, deci nu exista nici un motiv din cele invocate de reclamant pentru anularea parțială a actului de vânzare - cumpărare, act translativ de proprietate încheiat in totală respectare a legii.

Venim in motivarea afirmațiilor noastre cu expertiza topografică a imobilului situat pe str. Titu Pertia nr 13, expertiză executată de un expert topograf judiciar autorizat, așa încat să identificăm toate datele de amplasament a imobilului.

Ca sprijin al celor scrise mai sus, s-a atașat invitația la BNP Popa Maria Cristina, pt semnarea actelor necesare translației dreptului de proprietate trimisa nouă de către Viitorul Socom Fagaras, ta data de 25.10.2013, invitație la care am dat curs, dar care nu s-a soldat cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, dat fiind notarea pe CF 101722 a unei cereri emise de Primăria Fagaras, in favoarea unei persoane care ar avea un drept asupra imobilului. Am refuzat sa semnăm actele, cerând vânzătorului sa faca toate demersurile necesare eliberării de sarcini a CF a imobilului, lucru care de altfel s-a intamplat in urma cererilor depuse de către Viitorul Socom Fagaras, către Primăria Fagaras, cu nr.270/23.10/2013 și nr. 279/10/2013, la care a survenit răspunsul cu nr.24747/25163 din 21.11.2013. Acțiune care a fost posibilă datorită radierii din CF 101722 a dosarului cu nr.18938/2013, radiere care a survenit in urma încheierii nr 20271/24.10.2013, emisa de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras, și astfel am dovedit buna credința a vânzătorului cat și a cumpărătorilor, in întocmirea unui act in deplina legalitate

Cu privire la petitul D din acțiune, potrivit art 44 al Constituției României, dreptul la proprietate cat și creanțele asupra statului sunt garantate iar potrivit art 555 Cod Civil, proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Astfel potrivit actului de vânzare - cumpărare, prin liberă exprimare și alegere privind achiziția bunului, cumpărătorii și-au exprimat in mod liber și conștient dorința de achiziție a imobilelor, cu destinația de clădiri de locuințe și a folosinței terenului aferent clădirilor, fiind liberi sa posede, sa folosească și dispună de bunul cumpărat in mod exclusiv, absolut și perpetuu, in condițiile stabilite de lege.

Arătându-se mai sus ca dreptul de proprietate și de folosința au fost constituite printr-un act de vânzare-cumpărare încheiat între Cooperativa Viitorul și Statul Roman la 27 mai 1972, este evident ca imobilul situat pe str. Titu Pertia nr 13, identificat cu CF 101722 (CF 1855, vechi), nu face obiectul Legii nr. 1/2005, art. 107, alin 1, privind organizarea și funcționarea cooperației, nefiind vorba de un teren atribuit pentru a construi o clădire, iar dreptul de folosința veșnică fără plată a fost constituit prin decizia expresă a proprietarului stipulată in HCM 551/1972. Care drept este transmisibil potrivit art.15 din legea 61/1990.

Asa încât, cererea de rectificare a cârții funciare nr.101722 (nr vechi 1855) este total neîntemeiată și in neconcordanță cu legile și Constituția României privind proprietatea și dreptul la proprietate., fiind un act de tulburare a dreptului de posesie și folosința.

CONFORM CU
ORIGINALUL

In ceea ce privește petitul C din acțiune, privind rectificarea cărții funciare nr 102543 Fagaras, este la fel de clar ca dreptul legal constituit prin actul de translație a dreptului de administrare a terenului prin intabularea dreptului de folosință veșnică și fără plată în favoarea lui SC Fagarasana, este parte integrantă a dreptului de dispunere asupra bunului, respectiv constituie dreptul proprietarului, în speța Statul Roman, de a renunța la exercitarea dreptului de proprietate, care poate fi limitată, prin voința proprietarului, în condițiile legii, după cum este clar specificat în art 556 Noul Cod Civil,

În speța terenul înscris în CF 102543, (4872, nr vechi), reprezintă o cale de acces internă, situată pe terenul aflat în folosință sc Fagarasa, prin dreptul constituit între sc Viitorul Socom și sc Fagarasana, privind folosința spațiilor comune, așa cum se afla stipulat în memoriul tehnic al certificatului de urbanism nr 261/10/10/1995.

Potrivit celor Înscrise în CF 102543, terenul în suprafața de 429 mp, a provenit din dezmembrarea judecătorului de carte funciara efectuată la 01.11.2001 din top 106/2/2, grădina în suprafața de 546 mp, în cele două topuri derivate, top 106/2/2/1, cale acces internă a lui sc Fagarasana, 429 mp. cu drept de folosință veșnică și fără plată, drept tabular, și top 106/2/2/2 teren al Statului Roman, în suprafața de 117 mp.

Astfel încât părții au arătat că, potrivit schitelor și planurilor de situație anexate actelor întocmite cu ocazia identificării și stabilirii granițelor imobilului situat pe str. Titu Pertia nr.13, întocmite de autorități ale statului la aceeași dată și care au fost aprobate de către Consiliul Popular al orașului Fagaras, prin actul 3861/12 iulie 1970, între nr administrative 11 și 13 nu există un drum stradal, limita de proprietate fiind linia despărțitoare a terenului aparținând fam. ~~certificatului de urbanism nr 261/10/10/1995.~~

Reclamantul afirmă că acest drum stradal, menționat ca DS 418, pe care îl consideră drept cale de acces și care potrivit celor motivate, se găsește înscris în registrul cadastral al parcelelor orașului Fagaras, și care are o suprafața de 0,0988 ha, respectiv 988 mp, și se află în proprietatea Municipiului Fagaras, însă această afirmație este total eronată și în neconcordanță cu adevărul și realitatea.

Părții au subliniat și faptul că este foarte clară intenția de a induce instanța în eroare, deoarece la momentul întocmirii respectivului registru al parcelelor, se afla specificat la poziția 418, categoria drumuri, străzi și ulițe, o porțiune de teren de 0,0988 ha, aparținând Municipiului Fagaras, și care nu corespunde cu terenul aflat în CF 102543. Este foarte clar faptul că terenul identificat cu top 106/2/2/1, de 429 mp, nu este același cu terenul specificat de către reclamant, și mai ales nu face parte a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Viitorul Socom și cumpărătorii, Achimescu Octavian Vasile cu soția, și Damian Dumitru Petru cu soția.

Ținând cont de trecerea de la sistem economic centralizat, la un sistem democratic, bazat pe economia de piață, prin liberă circulație a mărfurilor și a bunurilor private, arătând că rectificările solicitate încalcă dreptul la proprietate privată, stipulat în Constituție, privind folosința, dispoziția și uzul bunului propriu, potrivit legilor în vigoare, solicităm respingerea acțiunii reclamantului. Avându-se în vedere că imobilul a fost achiziționat de persoane fizice și care au dreptul de a dispune potrivit voinței lor de proprietate privată, părții consideră neîntemeiată acțiunea reclamantului și au solicitat respingerea acțiunii ca fiind nefondată, cu obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată în măsură opoziției la acțiune.

Temeiul legal pe care se bazează respingerea acțiunii este Constituția României, legea 61-1990 privind vânzarea imobilelor și a locuințelor, legea 18/1991, Noul Cod Civil.

Municipiul Făgăraș prin primar a depus la dosarul întâmpinare cu privire la cererea reconvențională.

În motivarea întâmpinării s-a arătat că, se invocă excepția lipsei calității procesuale active a Municipiului Fagaras în promovarea prezentei acțiuni, în sensul că nu se arată calitatea în care subscrisul am promovat acțiunea, anume aceea de titular al dreptului subiectiv sau de reprezentant al Statului Roman.

S-a solicitat să se constate că excepția invocată nu este întemeiată, având în vedere următoarele considerente:

Având în vedere prev. art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică,

CONFORM CU
ORIGINALUL

domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Imobilul înscris în CF nr. 101722 Fagaras (CF vechi nr. 1855), cu nr. top 106/2/1/1, în suprafața de 1.645 mp, are ca proprietar tabular Statul Roman.

Conform prev. art. 21 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acesta sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

Cu alte cuvinte, în litigiile având ca obiect bunuri aflate în proprietatea privată a statului, unitatea administrativ-teritorială pe raza căreia se afla bunul respectiv este persoana juridică de drept public, cu capacitate juridică deplină și care are calitatea procesuală de a sta în judecată ca reprezentant legal al Statului Roman, fiind totodată titulară de drepturi și obligații.

2. În ce privește dreptul subscrisului Mun. Fagaras de a solicita rectificarea CF nr. 101722 Fagaras (CF vechi nr. 1855), rugăm instanța de judecată a constata că rectificarea solicitată, în sensul radierii sarcinii înscrise în cartea funciara cu titlul de intabulare a dreptului de folosință veșnică, fără plată, în favoarea paraților Achimescu și Damian, este o consecință a admiterii primului capăt de cerere privind anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3290/19.11.2013 emis de BNP Popa Maria Cristina, fiind vorba de o interdicție legală cu privire la transmiterea acestui drept de folosință, interdicție sancționată cu nulitatea părții din contract la care se referă.

Totodată, ca urmare a anularii clauzei de transmitere a dreptului de folosință asupra terenului, se impune a se opera această măsură și în cartea funciara a imobilului, prin operațiunea de radiere.

3. Cu privire la inadmisibilitatea acțiunii invocată de către parații Damian, s-a solicitat respingerea acesteia având în vedere următoarele:

Rectificarea celor două cărți funciare prin radierea dreptului de folosință asupra terenului transferat de către parata Socom - Viitorul către parații Achimescu și Damian (CF nr. 101722) și dreptul de folosință înscris în favoarea SCCA Fagarasana (CF nr. 102543), are ca și temei legal, astfel cum arată prin acțiune, Lenea nr. 1/2005. lege specială cu caracter derogatoriu de la dreptul comun.

În lumina acestor prevederi legale, se stipulează în mod expres că, terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată (veșnică) și fără plată către cooperatiile de consum și meșteșugărești, își mențin regimul juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative.

Pentru întări această situație juridică, legiuitorul a stipulat prin alin. 2 al art. 107 din aceeași Lege nr. 1/2005 că, în situația în care autoritatea locală decide înstrăinarea bunurilor imobile aflate în folosință societăților cooperative, acestea din urmă beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărare, precum și de un drept de preferință în cazul concesiunii sau închirierii acestora.

Concluzia ce se desprinde din aceste prevederi legale este aceea că, situațiile juridice create anterior apariției Legii nr. 1/2005, cum este și speța de față, se vor subordona prezentelor prevederi legale.

Astfel, parata Viitorul - Socom nu mai poate justifica calitatea de titular al dreptului de folosință veșnică (pe durată nedeterminată) asupra celor două imobile din litigiu și cu atât mai mult nu putea să dispună asupra acestui drept, având în vedere că nu mai desfășoară activitățile specifice pentru care i-a fost constituit.

Parata Viitorul - Socom a înțeles să transmită un drept asupra caruia nu putea dispune, nemaifiind îndeplinite condițiile legale pentru existența acestui drept de folosință în patrimoniul transmitoarei.

Temeiul de drept al acestei cereri îi reprezintă art. 1248 Cod Civil, raportat la art. 107 din Legea nr. 1/2005, fiind vorba de un contract încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes particular.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Sub acest aspect, Mun. Fagaras justifica interesul procesual in promovarea prezentei acțiuni, ca reprezentant legal al proprietarului tabular al imobilelor din litigiu - Statul Roman.

In ce privește cererea reconvenționala formulata in cauza, s-a solicitat respingerea acesteia pentru toate motivele aratate prin cererea de chemare in judecata si prin prezenta întâmpinare, in sensul ca:

Parata Viitorul - Socom nu a întrunit condițiile legale pentru a putea transmite, in mod valabil, dreptul de folosința asupra terenului aferent construcțiilor înstrăinate.

Pentru ca aceasta operațiune sa întrunească condițiile de legalitate precizate prin Legea nr. 1/2005, era necesar ca parata Socom - Viitorul sa devină, mai întâi, proprietara terenului aferent construcțiilor sau, sa dețină un drept de superficie legal constituit asupra acestui teren.

Neîndeplinirea acestei condiții legale nu poate avea drept consecința decât anularea contractului de vânzare - cumpărare cu privire la acest drept de folosința.

Astfel cum a arătat pe larg prin cererea de chemare în judecata, prin Hotararea Consiliului de Miniștri nr. 551 din data de 16.05.1972, in scopul „asigurării spațiilor necesare unor activitati de deservire a populației si a asigurării accesului in incinta complexului de ateliere din or. Fagaras a cooperatiei meșteșugărești”, s-a hotarat transmiterea imobilului - teren de mai sus, in suprafata de 1.878 mp. către cooperativa mestesugareasca Viitorul, cu titlu de folosința fara plata. Construcțiile in suprafata totala de 345,70 mp. aflate pe acest teren, au fost transmise cu plata in proprietatea cooperativei meșteșugărești.

Având in vedere cele de mai sus, este cert si dovedit faptul ca motivul pentru 'l care terenul înscris sub nr. top 106/2/1 din CF nr. vechi 1855 Fagaras. a fost s transmis in folosința, fara plata, fostei cooperatiei meșteșugărești, a fost acela de V. extindere a activității cooperativei Viitorul Fagaras. iar construcțiile existente pe acest imobil au primit destinația de service auto - moto, ateliere meșteșugărești pentru deservirea populației.

Susținerea parașilor - reclamanți reconvenționali in sensul de a se constata ca au dobândit, in. urma încheierii contractului de vanzare - cumpărare, drept de superficie asupra terenului inseris in CF nr. 101722 Fagaras, in suprafata de 1645 mp, proprietatea Statului Roman, nu poate fi primita de catre instanța de judecata.

Conform prev. art. 693 Cod Civil, dreptul de superficie se poate dobândi sau constitui prin act juridic, prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege.

In toate cazurile, dispozițiile in materie de carte funciara' prevăzute prin art. 693 alin.2 teza II rămân aplicabile. Textul de lege invocat se completează astfel cu prev. art. 885, 887 si 888 Cod Civil, privitoare la înscrierea drepturilor tabulare.

Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, dreptul de superficie asupra imobilelor cuprinse in cartea funciara se dobândește, atat între părții, cat si fata de terti, numai prin înscrierea sa in cartea funciara, pe baza actului care a justificat înscrierea.

Ori, in speța dedusa judecații parata Socom - Viitorul, in calitate de proprietara a construcțiilor vândute, nu a deținut niciodată un drept de superficie asupra terenului înscris in CF nr. 101722 Fagaras, sub nr. top 106/2/1/1 ci, acesteia i-a fost constituit un drept de folosința pe perioada nedeterminata, cu scopul extinderii activitatilor desfășurate la acel moment.

Pentru ca acest drept de folosința sa fie asimilat unui drept de superficie, era necesar ca între proprietarul terenului - Statul Roman si parata Socom - Viitorul sa existe un act juridic care sa consfiinteasca superficia asupra terenului, avand in vedere ca folosința i-a fost acordata doar in considerarea activitatiilor meșteșugărești desfășurate de catre aceasta parata, activitati care prin încetarea lor au dus in mod Firesc la stingerea dreptului de folosința asupra terenului.

Situația juridica creata, deși este una mai puțin obișnuita, trebuia reglementata între proprietarul terenului si cel al construcției, anterior înstrăinării acesteia, fiind vorba de un drept de folosința acordat intuitu personae”.

In concluzie, s-a apreciat că cererea reconvenționala astfel cum a fost formulata nu poate fi admisa de catre instanța de judecata, reclamanții reconvenționali neputând dobândi dreptul de superficie asupra întregului teren in suprafata de 1.645 mp., ca o consecința a faptului ca nici autoarea acestora - parata Socom Viitorul, nu avea constituit acest drept de superficie la numele sau.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Instanța, examinând actele și lucrările dosarului, reține în fapt următoarele:

Prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 3290 din 19 noiembrie 2013 de BNP Popa Maria Cristina, pârâta VIITORUL -SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ, în calitate de vânzătoare și pârâții ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA, în calitate de cumpărători, a vândut cumpărătorilor, cota de 3/4 părți pentru ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE și cota de 1/4 părți pentru DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA, întreg imobilul - construcții situat în mun. Făgăraș, str. Dr. Titu Perțea, nr.13, jud. Brașov, înscris în CF 101722 Făgăraș (nr. CF vechi 1855), sub sub A+1. cu nr. top 106/2/1/1, care reprezintă teren în suprafață de 1645 m.p., sub sub A+1.1 cu nr. cad. CI, având nr. top 106/2/1/1, care reprezintă două corpuri de clădire. Imobilul reprezintă bunul societății dobândit cu titlu de fuziune prin absorbție și conform celor de sub B+6 din suprafața de CF. Terenul aferent este proprietatea Statului Român conform celor de sub B+1 din CF, existând intabulat un drept de folosință veșnică, fără plată, în favoarea societății pârâte, în baza Hotărârii Consiliului de Miniștri al Republicii Socialiste România din data de 16.05.1972 și conform celor de sub C+3 din CF. Odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor s-a transmis și dreptul de folosință a terenului aferent.

Conform Deciziei nr.859 din 03 septembrie 1968 a Consiliului Popular Județean Provizoriu Brașov (fil.25 dos. - vol.I), s-a transmis din administrația Comitetului executiv al Consiliului Popular al orașului Făgăraș, fără plată de sultă și fără teren, în folosința Cooperativei Meșteșugărești „Viitorul”, în suprafață de 1878 m.p., situat în orașul Făgăraș, str. Dr. Titu Perțea, nr.24 și 26, înscrise în CF nr.1057 cu nr. top.7879, CF nr.2951 cu nr. top. 81/1/a și 82/1/a și CF nr.1855 cu nr. top.106 2, identificate conform planului de situație rectificat și anexat prezentei decizii, din care face parte integrantă. Transmiterea acestor terenuri se efectuează în scopul extinderii activității cooperativei, precum și înființarea de noi activități în cadrul cooperativei și construirea unui complex meșteșugăresc.

Prin HCM nr.551/1972 al Consiliului Popular al Orașului Făgăraș (fila 40 primul volum) s-a hotărât ca terenul, proprietate de stat, în suprafață de 1878 m.p., situat în orașul Făgăraș, str. Titu Perțea, nr.13, jud. Brașov, identificat prin planul de situație anexat, se transmite pe durată nedeterminată în administrarea orașului Făgăraș în folosința fără plată a Cooperativei Meșteșugărești „Viitorul”, , cu sediul în orașul Făgăraș, jud. Brașov , în scopul asigurării spațiilor necesare unor activități de deservire a populației și a asigurării accesului în incinta complexului de ateliere din orașul Făgăraș a cooperativei meșteșugărești .

Așa cum rezultă din actele administrative mai sus arătate și care ulterior au fost înscrise în Cartea funciară , ceea ce s-a transmis cooperativei a fost un drept de folosință , pe durată nedeterminată însă legat de un anumit scop și fără plată . Nicăieri în cuprinsul acestor acte prin care s-a transmis acest drept de folosință nu s-a făcut mențiunea că acesta este veșnic respectiv că s-a transmis un drept de folosință veșnică. Această mențiune apare în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub numărul mai sus arătat. De asemenea, în cuprinsul actelor administrative prin care s-a transmis acest drept de folosință nu se face nici o mențiune despre posibilitatea transmiterii mai departe a acestui drept și în ce condiții . Fiind instituit cu un anumit scop precis determinat era necesar pentru a putea fi transmis pe lângă acordul proprietarului care este Statul Român , și respectarea acestui scop .

Rezultă așadar că acest drept de folosință nu putea fi transmis prin contractul de vânzare cumpărare , nefiind îndeplinite nici condițiile prevăzute de art. 874 cod civil aplicabil față de data încheierii contractului de vânzare cumpărare, cumpărătorii fiind persoane fizice și nu instituții de utilitate publică . Cum pârâta SC VIITORUL SOOCOM a transmis ceea ce nu putea transmite iar Notarul public a încheiat contractul cu nerespectarea condițiilor legale, acest contract este anulabil în ceea ce privește transmiterea acestui drept de folosință.

Dreptul de folosință pe durată nedeterminată așa cum a fost el instituit prin actele administrative arătate nu poate fi radiat din Cartea Funciară în lipsa unui alt titlu care să-l revoce, anuleze etc .

CONFORM CU
ORIGINALUL

Actele administrative de natura celor prin care s-a instituit dreptul de folosință sunt revocabile dar nu instanța dispune asupra acestui fapt ci organul (instituția) emitent sau cel ierarhic superior , care va aprecia asupra oportunității menținerii acestui drept. Instanța de judecată (nu cea de drept comun) va aprecia în situația în care va fi sesizată asupra legalității , oportunității emiterii unui nou act administrativ. De asemenea tot un organ administrativ va aprecia și asupra caducității acestui drept, controlul acelui act fiind instituit tot în favoarea unei instanțe de contencios administrativ . Așadar capetele de cerere privind radierea acestui drept sau constatarea caducității nu pot fii admise de instanță .

Instituirea unui drept de suprafață așa cum s-a solicitat prin cererea reconvențională asupra întregului teren nu este posibilă întrucât pe de o parte ea ar fi limitată de suprafața ocupată de construcție (art. 695 cod civil) iar pe de altă parte terenul este deja în folosința unei alte părți.

Față de considerentele ce preced, instanța urmează a admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantul MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN PRIMAR, în contradictoriu cu pârâții VIITORUL -SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ, ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, și DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA, și în consecință, urmează a dispune anularea parțială a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3290/19.11.2013 de BNP Popa Maria Cristina, cu privire la transmiterea dreptului de folosință a terenului înscris în CF nr.101722 Făgăraș (nr. CF vechi 1855), nr. top. 106/2/1/1, sub A+1, în suprafață de 1645 m.p.

Urmează a dispune revenirea la situația anterioară de CF, în sensul radierii dreptului de folosință înscris la numele pârâților ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA, din CF nr.101722 Făgăraș.

Urmează a respinge celelalte capete de cerere.

Urmează a respinge acțiunea reconvențională formulată de reclamantii reconvenționali DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA, în contradictoriu cu UAT MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN PRIMAR.

Urmează a compensa cheltuielile de judecată.

Pentru aceste motive
ÎN NUMELELEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantul MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN PRIMAR, cu sediul în mun. Făgăraș, str. Republicii, nr.3, jud. Brașov, în contradictoriu cu pârâții VIITORUL -SOCOM SOCIETATE COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ, cu sediul în mun. Făgăraș, str. D-na Stanca, nr.26, jud. Brașov, ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, ambii cu domiciliul în mun. Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.7, sc.A, ap.2, jud. Brașov și DAMIAN DUMITRU PETRU, DAMIAN VERONICA, ambii domiciliați în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.7, sc.A, ap.2, jud. Brașov, cu domiciliul ales în Codlea, str. Lungă, nr.159, jud. Brașov, și în consecință:

Dispune anularea parțială a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3290/19.11.2013 de BNP Popa Maria Cristina, cu privire la transmiterea dreptului de folosință a terenului înscris în CF nr.101722 Făgăraș (nr. CF vechi 1855), nr. top. 106/2/1/1, sub A+1, în suprafață de 1645 m.p.

Dispune revenirea la situația anterioară de CF, în sensul radierii dreptului de folosință înscris la numele pârâților ACHIMESCU OCTAVIAN VASILE, ACHIMESCU CRISTINA LILIANA, DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA, din CF nr.101722 Făgăraș.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Respinge celelalte capete de cerere.

Respinge acțiunea reconvențională formulată de reclamanții reconvenționali DAMIAN DUMITRU PETRU și DAMIAN VERONICA, în contradictoriu cu UAT MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ PRIN PRIMAR.

Compensează cheltuielile de judecată.

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

Pronunțată în ședință publică azi, 04 decembrie 2018.

JUDECĂTOR

Boștean Olariu Maria Laura

GREFIER

Albu Cristina Dana

Red. BOML
08.01.2019
Tehnored. ACD
08.01.2019 - 8 ex.

Pentru conformitate
Grefier,

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA FĂGĂRAȘ

Se certifică de noi, grefa Judecătoriei Făgăraș
că prezenta copie este conformă cu originalul
aflat în Dos. nr. *1005/226/2019*
și a rămas definitivă și executorie prin
reținere recursului 17 dec. 2019 a
Sentința rămas definitivă la data *Curtii de Apel BV.*
10/11/2019

Pentru legalizare și definitivare s-a anulat timbrul
fiscal în val. de lei

GREFIER: *5*

CONFORM CU
ORIGINALUL