

HOTĂRÂREA nr.133
din data de 26 aprilie 2021

- privind atestarea apartenenței la domeniul public al Municipiului Făgăraș a imobilului construcție, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.C100, Spațiu comercial nr. 2, jud. Brașov, în suprafață de 176 înscris în CF nr. 102677 –C1-U3 Făgăraș având o cotă de 6,24 % din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, cu cota de 40/632 părți din terenul înscris în CF nr. 102677 Făgăraș colectiv, imobil ce va avea destinația de "acces cinematograf", fiind prin natura destinației sale de uz și interes public

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Raportul compartimentului de specialitate nr. 34044/15.04.2021 privind atestarea apartenenței la domeniul public al Municipiului Făgăraș a imobilului construcție, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.C100, nr. 2, jud. Brașov, în suprafață de 176 înscris în CF nr. 102677 –C1-U3 Făgăraș având o cotă de 6,24 % din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, cu cota de 40/632 părți din terenul înscris în CF colectiv nr. 102677 Făgăraș, imobil ce va avea destinația de "acces cinematograf", fiind prin natura destinației sale de uz și interes public, precum și Referatul de aprobare nr. 34044/1/15.04.2021,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de Sentința civilă nr.738/2020 a Judecătoria Făgăraș, de Anexa nr.1 din OG nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și de art. II, pct.1 din Legea nr. 328/2006 pentru aprobarea OG nr. 39/2005 privind cinematografia,

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c și alin. 7, lit.a, art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit. a, art. 197, art. 198, alin. 1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit. a, art. 286, alin. 4, pct.5, art. 287, lit. b, art. 296, alin. 2 și Anexa nr.4, pct.5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se atestă apartenența la domeniul public al Municipiului Făgăraș a imobilului construcție, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.C100, Spațiu comercial nr. 2, jud. Brașov, în suprafață de 176 mp înscris în CF nr. 102677 –C1-U3 Făgăraș având o cotă de 6,24 % din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, precum și cota de 40/632 părți din terenul înscris în CF nr. 102677 Făgăraș colectiv, imobil ce va avea destinația de "acces cinematograf", fiind prin natura destinației lor de uz și interes public.

Art.2. Se aprobă trecerea în domeniul public al Municipiului Făgăraș și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Făgăraș al bunurilor menționate la art.1.

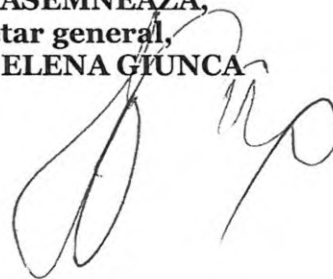
Art.3. Se aprobă completarea inventarului centralizat al domeniului public al Municipiului Făgăraș atât din punct de vedere al evidenței bunurilor ce fac obiectul art. 1, cât și cu valoarea acestora.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidenta patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CLONȚ DAN-VALENTIN**



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



Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru și 1 abținere.**

Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar general
- 1 ex. Compartiment evidenta patrimoniu
- 1 ex. Arhitectul șef
- 1 ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Comp. Relații cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișaj

Cod: F-50

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102677-C1-U3 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:7628

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. C100, Ap. SPATIU COMERCIAL nr., Jud. Brasov, 2, ACCES CINEMATOGRAF

Părți comune: terenul de sub bloc, uscatorie, subsol, casa scarilor, instalatii receptie, fundatii, trotuar garda, fatada, terasa si instalatii aferente

Elementele de uz comun intre spatii comerciale si locuinte:terenul de sub bloc, fundatii, racorduri utilitatii, terasa, trotuar de garda, planseu peste etaj, in cota de 1/2 parte ptr.fiecare.

Elementele de uz comun intre spatiile comerciale:peretii despartitori in cota de 1/2 parte pentru fiecare spatiu

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1522/4/2/33/2	-	-	40/632	40/632	SPATIU COMERCIAL nr.2 Acces cinematograf cu Ac=176,0 m.p. avand o cota de 6,24% din elem. de uz comun, respectiv 39,5 m. p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27483 / 14/12/2020	
Hotarare Judecatoreasca nr. 738, din 16/07/2020 emis de Judecătoria Făgăraș, dos. nr.2033/226/2019;	
B3	Întabulare, drept de PROPRIETATEvenire la situația anterioară de carte funciară conform sentinței / întabulat cu Cerere nr.811/1986 c.f., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. C100, Ap. SPATIU COMERCIAL nr., Jud. Brasov, 2, ACCES CINEMATOGRAF

Părți comune: terenul de sub bloc, uscatorie, subsol, casa scarilor, instalatii receptie, fundatii, trotuar garda, fatada, terasa si instalatii aferente

Elementele de uz comun între spatii comerciale si locuinte:terenul de sub bloc, fundatii, racorduri utilitatii, terasa, trotuar de garda, planseu peste etaj, in cota de 1/2 parte ptr.fiecare.

Elementele de uz comun între spațiile comerciale:peretii despartitori in cota de 1/2 parte pentru fiecare spatiu

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1522/4/2/33/2	-	-	40/632	40/632	SPATIU COMERCIAL nr.2 Acces cinematograf cu Ac=176,0 m.p. avand o cota de 6,24% din elem. de uz comun, respectiv 39,5 m. p.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 241.

Data soluționării,

16-12-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

SIGNATURA:

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

Dosarul nr. 27483 / 14-12-2020

INCHEIERE Nr. 27483

Registrator: SORINA - MARIA MAILAT

Asistent: DOINA IVAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ domiciliat în Loc. Făgăraș, Str Republicii, Nr. 3, Jud. Brașov privind Notare în cartea funciara, în baza:
 -Hotarare Judecatoreasca nr.738/16-07-2020 emis de Judecătoria Făgăraș, dos. nr.2033/226/2019;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 241

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1522/4/2/33/2, înscris în cartea funciara 102677-C1-U3 UAT Făgăraș având proprietarii: S.C. MERCUR S.A. în cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. topografic 1522/4/2, înscris în cartea funciara 102677 UAT Făgăraș având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 341/632 de sub B.1, S.C. MERCUR S.A. în cota de 31/632 de sub B.2, S.C. MERCUR S.A. în cota de 57/632 de sub B.3, S.C. MERCUR S.A. în cota de 40/632 de sub B.4, S.C. MERCUR S.A. în cota de 14/632 de sub B.5, ENACHE IOANA în cota de 19/632 de sub B.7, LUCHIAN LUCIA în cota de 14/632 de sub B.8, FOCȘĂNEANU CODRUȚ CĂTĂLIN în cota de 14/632 de sub B.10, MATEAS SORIN-COSTEL, MATEAS LIANA-EUGENIA în cota de 14/632 de sub B.12, PANȚU MONICA în cota de 14/632 de sub B.15, IOSU DANIEL IOAN în cota de 14/632 de sub B.18, KEUSCH IOAN în cota de 14/632 de sub B.19, VLAD MIRCEA, VLAD MARIA-VIORICA în cota de 16/632 de sub B.20, GHEARĂ CONSTANTA în cota de 32/2528 de sub B.21, GHEARĂ CONSTANTINA în cota de 8/2528 de sub B.22, GHEARĂ FLORIN-ADRIAN în cota de 12/2528 de sub B.23, GHEARĂ CONSTANTIN-OVIDIU în cota de 12/2528 de sub B.24, DOMBAY GABRIEL-FLORIN în cota de 14/632 de sub B.25;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE revenire la situația anterioară de carte funciara conform sentinței / întabulat cu Cerere nr.811/1986 c.f. mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea STATUL ROMÂN, sub B.3 din cartea funciara 102677-C1-U3 UAT Făgăraș;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE revenire la situația anterioară de carte funciara conform sentinței / întabulat cu Cerere nr.811/1986 c.f., asupra cotei de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 m.p., aferentă spațiului comercial nr.2, C1-U3 mod dobândire lege în cota de 40/632 asupra A.1 în favoarea STATUL ROMÂN, sub B.27 din cartea funciara 102677 UAT Făgăraș;
- Se notează rectificarea cărții funciare în sensul radierii dreptului de proprietate înscris sub B.1.1 la numele lui SC MERCUR SA în baza cererii nr.1902/17.07.2001 c.f. și restabilirea situației de carte funciara anterioară acestei înscrieri, prin revenirea imobilului la numele Statului Român, conform sentinței asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 102677-C1-U3 UAT Făgăraș;
- Se notează rectificarea cărții funciare în sensul radierii dreptului de proprietate înscris asupra cotei de 40/632 părți aferentă spațiului comercial nr.2, C1-U3, sub B.4.1 la numele lui SC MERCUR SA în baza cererii nr.1902/17.07.2001 c.f. și restabilirea situației de carte funciara anterioară acestei înscrieri, prin revenirea imobilului la numele Statului Român, conform sentinței asupra A.1 sub B.26 din cartea funciara 102677 UAT Făgăraș;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

MERCUR SA

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

Data soluționării,

16-12-2020

Registrator,

SORINA - MARIA MAILAT

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

*) *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.*

ROMÂNIA

JUDECATORIA FAGARAS
JUDEȚUL BRAȘOV

Dosar nr.2033/226/2019

SENTINȚA CIVILĂ NR.738/2020

Ședința publică din 16 iulie 2020

JUDECĂTOR : Livia Debu

GREFIER : Mihaela-Anca Petrașcu

Pe rol fiind soluționarea cauzei civile formulată de reclamantul Municipiul Făgăraș, reprezentat prin primar, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr.3, jud. Brașov, în contradictoriu cu pârâții SC MERCUR SA, cu sediul în mun. Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, jud. Brașov, CUI 1119370, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Brașov sub nr.J08/519/1991 și Consiliul Județean Brașov, cu sediul în mun. Brașov, B-dul Eroilor, nr.5, jud. Brașov, reprezentat prin președinte, având ca obiect anulare act.

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

Procedura de citare legal îndeplinită.

Cauza a fost reținută spre soluționare la termenul din 25 iunie 2020, iar încheierea de amânare a pronunțării face parte integrantă din prezenta sentință, alături de cea din data de 09 iulie 2020.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin acțiunea civilă înregistrată pe rolul acestei instanțe sub numărul de mai sus, formulată și precizată, reclamantul Municipiul Făgăraș, reprezentat prin primar, a chemat în judecată pe pârâții SC MERCUR SA și Consiliul Județean Brașov, solicitând să se dispună:

-anularea parțială a certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr.0033/21.11.1995 emis de Consiliul Județean Brașov, în ce privește includerea în suprafața de teren de 4162 mp, respectiv 182 mp, în cote indivize a suprafeței din CF nr.7628 Făgăraș, sub nr.de ordine A+3, nr. top. nou 1522/4/2/33/2 cu Ac=176,0 mp cu o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, aferentă Lotului II format prin dezmembrare cu ocazia emiterii certificatului de proprietate în favoarea pârâtei SC MERCUR SA, pentru obiectivul bl.C100, art.13 Decembrie Făgăraș, lot ce constituie acces cinematograf Transilvania;

- anularea parțială a memoriului tehnic și schițele de dezmembrare ale aceleiași suprafețe de 176 mp, aferentă lotul II, care au stat la baza emiterii certificatului de atestare a dreptului de proprietate ;

- rectificarea încheierii de CF nr.1902/2001 și respectiv a cărții funciare nr.102677-C1-U3 Făgăraș, în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâtei și înscrierii dreptului de proprietate al UAT Municipiul Făgăraș, în baza art.4 din HG nr.834/1991;

- să se dispună efectuarea mențiunilor în cartea funciară;

- obligarea la plata cheltuielilor de judecată dacă pârâții se vor opune admiterii acțiunii.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că în anul 1991, când patrimoniul fostelor instituții de stat reorganizate ca regii autonome și societăți comerciale, în baza Legii nr.15/1990, a fost supus privatizărilor, a fost emisă HG nr.834/14.12.1991, hotărâre prin care terenurile aferente societăților comerciale cu capital de stat aflate în patrimoniul acestora la data înființării puteau deveni proprietatea unor societăți comerciale desprinse din vechile societăți cu capital de stat, dar numai terenurile strict necesare desfășurării obiectului de activitate, cu excepția

terenurilor din domeniul public (art.1), iar terenurile disponibilizate urmau să treacă în proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale corespunzătoare (art.4)..

A arătat că loturile 1, 3 și 4, înscrise în cartea funciară ca proprietate a SC Mercur SA. se încadrează în art.1 din HG nr.834/1991, însă lotul 2 se încadrează la art.4, deoarece nu se afla în patrimoniul fostului ICS Mixt Făgăraș, din care s-a desprins SC Mercur SA și nu desfășura activitate comercială, fiind spațiu de acces al Cinematografului Transilvania, obiectiv de interes public local al Municipiului Făgăraș.

În vederea aplicării HG nr.834/1991, s-au efectuat măsurători, delimitări față de vecini, dezmembrare pe loturi, documente care au evidențiat faptul că spațiul acces cinematograf nu este spațiu comercial și nu aparține SC Mercur SA. Ulterior, Consiliul Județean Brașov a emis certificatul de atestare a dreptului de proprietate pentru SC Mercur SA, conform HG nr.834/1991, care a cuprins în mod nelegal în suprafața totală de 400 mp și suprafața de 39,5 mp reprezentând acces la cinematograf, spațiu care nu putea deveni proprietatea societății menționate. Certificatul de atestare a dreptului de proprietate și actele care au stat la baza acestuia încalcă disp. art.1 și 4 din HG nr.834/1991, întrucât spațiul reprezentând acces cinematograf nu a fost niciodată în administrarea fostei ICS Mixtă Făgăraș, care s-a transformat în SC Mercur SA.

În drept a invocat disp. HG nr.834/1991, art.1246 și urm. Cod civil, art.451 Cod procedură civilă.

În probațiune a anexat înscrisuri.

Pârâta SC MERCUR SA a formulat *întâmpinare*, prin care a solicitat respingerea acțiunii și obligarea reclamantului la plata cheltuielilor de judecată.

A arătat, în esență, că a fost înființată ca urmare a Deciziei nr.225/1990 a Prefectului Județului Brașov, prin reorganizarea ICS Mixtă Făgăraș, a preluat activul și pasivul corespunzător unităților deținute de această întreprindere și a devenit proprietara parcelei de 39,5 mp conform legislației din perioada 1990-2001, existând toate verificările și aprobările legale.

Prin Decizia nr. 8 din 04.06.1992, Consiliul Județean Brașov a constituit comisiile care au participat la identificarea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat înființate, inclusiv evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul SC MERCUR SA Făgăraș.

Conform ANEXA nr. 2, terenul în suprafață de 400 mp situat în Complex comercial 13 Decembrie Bloc C.100 a rezultat din luarea în considerare a următoarelor acte: Decizia nr. 225/1990, extrasele de carte funciară nr. 6526 și nr. 3266, Declarație de impunere nr. 10250/1995, schițe dezmembrare teren. Suprafața deținută pe bază de titlu este de 400 mp, identică cu cea rezultată prin măsurători topografice, din care 258 mp în deținere exclusivă, iar 142 mp în cotă parte indiviză. Anexa este semnată de reprezentanții societății și de cei ai Comisiei constituită prin Decizia nr. 8 (Anexa 29) și avizată de Compartimentul pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului și de Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului.

Pentru definitivarea documentației și intabularea în cartea funciară au fost întocmite 2 procese verbale de vecinătate: proces - verbal nr. 1743/10.10.1995 încheiat cu ocazia delimitării aliniamentelor ce despart incinta MERCUR SA - Complex Comercial 13 Decembrie, Bloc C.100 și terenul aparținând Primăriei Municipiului Făgăraș, cu care se învecinează pe laturile de Est, Vest și Sud; proces verbal nr. 1717/05.10.1995 încheiat cu ocazia delimitării aliniamentelor ce despart incinta MERCUR SA - Complex Comercial 13 Decembrie, Bloc C.100 și terenul aparținând Asociației de locatari nr. 11 — 13 Decembrie, cu care se învecinează pe latura de Nord. Urmare a deplasării în teren părțile au stabilit aliniamentele așa cum rezultă din schița anexată (ANEXA 2), pentru a servi la executarea măsurătorilor topografice, reclamantul fiind de acord cu executarea documentației cadastrale conform schițelor prezentate.

Prin procesul verbal de recepție a lucrărilor topografice executate în vederea stabilirii și evaluării terenului deținut pe teritoriul administrativ al orașului Făgăraș, inclusiv pentru Complex Comercial cvartal 13 Decembrie Bloc C.100, Oficiul de cadastru și organizarea teritoriului Brașov a constatat că aceste lucrări s-au executat conform cu criteriile stabilite de MLPAT și MEF și că planurile topografice și cele cadastrale, precum și calculul suprafețelor

sunt corect întocmite și corespund scopului documentației.

Prin încheierea din 17.07.2001, care nu a fost contestată în termen legal, Judecătoria Făgăraș - Biroul de Carte Funciară a dispus înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. topografic 1522/4/2/33, înscris în C.F. 7628, în favoarea lui MERCUR SA, conform dezmembrării din care au rezultat cele 4 spații comerciale, astfel că și spațiul comercial nr. 2 - acces cinematograf, cu suprafața de 39,5 mp, nr. cadastral 1522/4/2/33/2, înscris în CF 102677-C1-U3 Făgăraș este proprietatea societății.

A arătat că la momentul emiterii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr. 0033 din 21.11.1995 pentru terenurile MERCUR SA, acțiunile aparțineau Statului Român, iar parcela în suprafață de 39,5 mp a făcut parte din patrimoniul societății, așa cum a fost evaluat și transmis conform actelor succesive încheiate în timp, fiind achitat impozitul pentru terenuri, inclusiv această parcelă.

Astfel, a comunicat reclamantului că este de acord să pună la dispoziția acestuia parcela de teren proprietatea sa pentru realizarea proiectului de reabilitare a cinematografului, fie în varianta unui schimb de terenuri, fie prin vânzare.

De asemenea, pârâțul Consiliul Județean Brașov a formulat *întâmpinare*, prin care a invocat excepția de necompetență materială a Judecătoriei Făgăraș pentru petitul 1 al cererii de chemare în judecată, care vizează anularea parțială a certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr.0033/21.11.1995, emis în favoarea SC Mercur SA, act administrativ pentru care competența de soluționare revine Tribunalului Brașov-Secția Contencios Administrativ, potrivit atrt.1 alin.1 din Legea nr.554/2004.

Față de precizarea de acțiune, a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive, iar pe fondul cauzei a arătat că prin certificatul seria BV nr.0033/21.11.1995 s-a atestat dreptul de proprietate în favoarea pârâtei SC Mercur SA Făgăraș pentru terenul în suprafață de 4333 mp, din care 4162 mp în cotă exclusivă și 182 mp în cotă indiviză.

Pentru emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate, comisia constituită a analizat documentația depusă de SC Mercur SA pentru amplasamentul situat în Făgăraș, str.13 Decembrie Complex Comercial CV Bloc 100 și a constatat că spațiile comerciale necesare desfășurării activității societății erau: spațiul comercial tehnico - sanitar nr.26, cu cota de 4,82% din terenul aferent blocului - poziția 1/1 din planul T0-04; centru pâine nr.36 cu cota de 2,17% din terenul aferent blocului - poziția 1/3 din planul T0-04; autoservire unitatea nr.3, cu cota de 8.71% din terenul aferent blocului - poziția 1/4 din planul T0-04.

A arătat că poziția 1/2 din planul T0-04 privind acces cinematograf Transilvania, la care se referă acțiunea, nu se regăsește și nu a făcut parte din suprafața avizată de comisie. De asemenea, calculele suprafețelor în vederea înscrierii în cartea funciară au constituit obiectul altei documentații, care s-a efectuat după emiterea certificatului de atestare a dreptului de proprietate, eventualele neconcordanțe între înscrierile de CF și documentația avizată de Consiliul Județean Brașov putând fi corectate printr-o hotărâre judecătorească.

În drept s-au invocat disp.art.205, art.36, art.454 Cod pr. civilă, HG nr.834/1991, art.8 din Legea nr.544/2004.

În termenul prevăzut de art.204 alin.1 Cod pr. civilă, reclamantul a depus *modificare de acțiune*, prin care a solicitat:

- să se constate că dreptul de proprietate asupra suprafeței de teren din CF vechi 7628 Făgăraș, număr electronic 102677 – C1- U3 Făgăraș, nr.top.1522/4/2/33/2, acces cinematograf cu cote părți comune de 40/632, Ac 176,0 mp, având o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, situată în mun. Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.C100, aferentă lotului II nou format cu ocazia dezmembrării parterului blocului C100 din str.13 Decembrie, nu aparține proprietarului înscris sub B1, respectiv pârâtei SC Mercur SA;
- să se dispună rectificarea CF nr. 102677 – C1- U3 Făgăraș, în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâtei și înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului descris la punctul 1 la numele UAT Mun. Făgăraș, în baza art.4 din HG nr.834/1991;
- să se dispună ca serviciul de carte funciară să efectueze mențiunile în cartea funciară;
- obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii modificatoare, reclamantul a arătat că terenul care face obiectul acțiunii, precizată și modificată, a aparținut Statului Român, apoi s-a aflat în administrarea fostei unități de stat ICS Mixtă Făgăraș, care s-a transformat în SC Mercur SA, cu același profil comercial impus de lege. Această suprafață de teren nu a fost inclusă în suprafața atribuită pârâtei prin certificatul de atestare a dreptului de proprietate, situație relevată în întâmpinarea depusă de Consiliul Județean Brașov și de documentația care a stat la baza emiterii certificatului, anexată întâmpinării.

Prin urmare, se impune rectificarea cărții funciare în privința situației juridice a terenului, conform HG nr.834/1991 (f.104).

Pârâta SC MERCUR SA a depus concluzii scrise față de modificarea de acțiune, prin care a arătat că, față de precizările făcute prin întâmpinare de către Consiliul Județean Brașov, lasă la aprecierea instanței soluționarea punctului 1 din modificarea de acțiune și este de acord cu admiterea punctelor 2 și 3 din aceeași modificare (f.109).

Având în vedere modificarea de acțiune, prin încheierea din 12.12.2019, a fost respinsă ca rămasă fără obiect excepția de necompetență materială a Judecătoriei Făgăraș, invocată prin întâmpinarea depusă de Consiliul Județean Brașov. Totodată, a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a aceluiași pârât, întrucât prin modificarea de acțiune nu s-a mai solicitat anularea certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr. 0033 din 21.11.1995.

Examinând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

La data de 21.11.1995, Consiliul Județean Brașov a emis certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr. 0033, prin care s-a atestat dreptul de proprietate al pârâtei SC MERCUR SA - societate înființată prin Decizia nr.225/1990 a Prefectului Județului Brașov, prin transformarea în societate comercială a fostei ICS Mixtă Făgăraș, în conformitate cu disp. art.17 și 18 din Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale - asupra terenului în suprafață totală de 4333 mp, din care 4162 mp în proprietate exclusivă și 182 mp în cotă indiviză, teren aferent spațiilor comerciale aflate în patrimoniul fostei întreprinderi de stat.

Conform documentațiilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor întocmite de comisia constituită în baza Deciziei Consiliului Județean Brașov nr.8 din 04.06.1992, în conformitate cu disp. HG nr.834/1991, care au stat la baza emiterii certificatului de atestare a dreptului de proprietate în favoarea pârâtei, din suprafața total transmisă societății comerciale conform actului normativ, face parte și terenul în suprafață de 400 mp, aferent complexului comercial situat în Făgăraș, Cvartal 13 Decembrie, bl.C100, din care 258 mp proprietate exclusivă și 142 mp cotă indiviză (Decizia nr.8/04.06.1992; anexa 2 Centralizatoare – Situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societății cu capital majoritar de stat, întocmită de SC Mercur SA- pct.AI, B1- suprafața rezultată din măsurători topografice; proces verbal încheiat la data de 08.11.1995; anexa 2 – situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societății comerciale cu capital de stat pentru Complexul comercial Cvartal 13 Decembrie, bl.C100; proces verbal nr.1743/10.11.1995; Decizia nr.131/16.11.1995; proces verbal de avizare nr.150/1995; referat nr.114/1995 - f.83-93).

Potrivit documentației tehnice întocmită în vederea emiterii certificatului de atestare a dreptului de proprietate de SC CONSTO SRL, conținând planuri topografice și calculul suprafețe, pentru complexul comercial Cvartal 13 Decembrie, bl.C100, au fost identificate ca fiind spații aflate în folosința societății comerciale, spațiile identificate în planul de situație T0-04 la pozițiile - nr. parcele 1/1, 1/3 și 1/4, respectiv: spații comerciale tehnico – sanitare nr.26 (parcele 1/1); centru pâine nr.36 (parcele 1/3); autoservire unitatea nr.3 (parcele 1/4).

Rezultă din documentația întocmită că spațiul notat pe planul de situație ca fiind parcela 1/2 nu a fost inclus în suprafața totală de 400 mp, identificată în locația complex comercial Cvartal 13 Decembrie, bl.C100, astfel că acest spațiu situat la parterul aceluiași bloc de locuințe nu a făcut obiectul transmiterii dreptului de proprietate către pârâtă prin certificatul de atestare a dreptului de proprietate emis în baza HG nr.834/1991. Această situație a fost recunoscută de pârâta SC MERCUR SA, după depunerea la dosar a documentelor care au stat la baza emiterii

certificatului, acte anexate întâmpinării depusă de Consiliul Județean Brașov (planuri de situație filele 94-96).

Potrivit înscrisurilor depuse la dosar de către reclamant și documentației înaintată de OCPI Brașov – Biroul de carte funciară Făgăraș (f.123-129), la data de 17.07.2001, pârâta SC MERCUR SA a formulat cerere de întabulare a dreptului de proprietate asupra terenului pe care se află situat Complexul comercial Bloc C100 din str. 13 Decembrie, în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr. 0033 din 21.11.1995, precum și asupra construcțiilor reprezentând parter comercial, în conformitate cu disp. art.20 alin.2 din Legea nr.15/1990, solicitând dezmembrarea spațiilor comerciale situate la parterul blocului în 4 corpuri, conform documentației de dezmembrare întocmită de sing. Ioan Câmpean.

Prin această documentație - Memoriu privind dezmembrarea parter comercial bloc C100 cv.13 Decembrie pe spații comerciale așa cum sunt folosite în natură – au fost identificate spațiile comerciale situate la parterul blocului menționat, înscrise în CF nr.6526 Făgăraș, nr.top.1522/4/2/33, reținându-se că au făcut obiectul certificatului de atestare a dreptului de proprietate al SC MERCUR SA spațiile nr.1,3 și 4, mai puțin spațiul nr.2, cu denumirea de acces cinematograf Ac - 176 mp. S-a propus dezmembrarea în corpuri funciare conform situației din natură, cu atribuirea către SC MERCUR SA a corpurilor I, III și IV, nou formate, cu nr.top.1522/4/2/33/1, 1522/4/2/33/3, 1522/4/2/33/4.

Corpul II nou format, denumit spațiu comercial (acces cinematograf) cu Ac+176 mp, având o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, identificat pe planurile de dezmembrare, a primit nr. top.1522/4/2/33/2 (f.135-149).

Prin încheierea din 17.07.2001, pronunțată în dosarul nr.1902/2001 al Judecătorei Făgăraș - Biroul de carte funciară, s-a dispus admiterea cererii formulate de SC MERCUR SA cu privire la imobilul înscris în CF nr.7628 Făgăraș, sub A+1, nr.top.1522/4/2/33, proprietatea Statutului Român, și întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea pârâtei, asupra terenului în baza HG nr.834/1991, iar asupra construcțiilor în baza art.20 din Legea nr.15/1990. S-a dispus dezmembrarea imobilului cu nr.top.1522/4/2/33 în corpuri nou formate I-IV. cu nr. top. atribuite prin memoriul de dezmembrare, suprafețele și cotele din elementele de uz comun stabilite prin același memoriu, cu înscrierea dreptului de proprietate în același c.f. 7628 Făgăraș, sub nr.de ord.A+2 – A+5, la numele proprietarului de sub B2, SC MERCUR SA (f.123).

Potrivit extraselor de carte funciară pentru informare depuse de reclamant, asupra imobilului înscris în CF nr.102677-C1-U3 Făgăraș individuală (provenită din CF vechi nr.7628), nr.top.1522/4/2/33/2, cu descrierea de spațiu comercial nr.2, acces cinematograf cu Ac 176,0 mp, având o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, cu cota de 40/632 părți din teren. este înscris dreptul de proprietate al pârâtei SC MERCUR SA, în baza art.20 alin.2 din Legea nr.15/1990. De asemenea, asupra imobilului teren în suprafață de 632 mp, situat în mun. Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.C100, cu nr.top.1522/4/2, înscris în CF nr.102677 Făgăraș (CF vechi 6526), sub B4, este întabulat în favoarea aceleiași pârâte dreptul de proprietate cu privire la cota de 40/632, aferentă spațiului comercial nr.2 acces cinematograf, în baza HG nr.834/1991 (f.21-27).

Potrivit art.19 și 20 alin.2 din Legea nr.15/1990: „Inventarierea patrimoniului unităților economice de stat supuse transformării în societăți comerciale, precum și evaluarea și stabilirea capitalului societăților comerciale înființate pe această cale se fac în condițiile stabilite prin hotărâre a guvernului. (...). Bunurile din patrimoniul societății comerciale sînt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobîndite cu alt titlu.”

În aplicarea prevederilor art.19 și 20 din Legea nr.15/1990, a fost adoptată HG nr.834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, act normativ care a stabilit următoarele, în forma sa inițială, în vigoare la data emiterii certificatului: „*ART. 1 Terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat la data înființării acestora, necesare desfășurării activității conform obiectului lor de activitate, se determină (...) pentru societățile comerciale înființate prin decizia organului administrației locale de stat, de către autoritatea publică județeană. (...)*”

ART. 3 - Prevederile art. 1 nu se aplică terenurilor care, în condițiile legii, fac parte din domeniul public, precum și terenurilor cărora le sunt aplicabile prevederile Hotărârii Guvernului nr. 746/1991.

ART. 4 - Terenurile disponibilizate ca urmare a aplicării prevederilor art. 1 aparțin domeniului privat al statului sau, după caz, autorităților administrative publice locale și se constituie într-un fond special destinat acțiunilor de privatizare, care se utilizează pe baza acordului Agenției Naționale pentru Privatizare.

ART. 5- Organele care, potrivit legii, îndeplinesc atribuțiile ministerului de resort, precum și autoritățile administrative publice județene vor elibera societăților comerciale certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, potrivit modelului stabilit de organele prevăzute la art. 2. Aceste certificate sunt supuse regimului de publicitate imobiliara.”

Potrivit disp. art.907 alin.1 și 2 Cod civil, când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia, iar prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

Rectificarea unei întabulări poate fi cerută de orice persoană interesată, iar cazurile sunt cele prevăzute de art.908 alin.1 Cod civil: „1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui; 2. dreptul înscris a fost greșit calificat; 3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea; 4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.”

Având în vedere înscrisurile depuse la dosar și recunoașterea pârâtei SC MERCUR SA, care a achiesat cererii formulată de reclamant, în forma modificată a acesteia, instanța reține că imobilul care face obiectul litigiului, astfel cum a rezultat din dezmembrarea efectuată în baza memoriului privind dezmembrarea parterului comercial bloc C100 cv.13 Decembrie pe spații comerciale, respectiv corpul II nou format, cu nr. top.1522/4/2/33/2, reprezentând acces cinematograf, identificat pe planurile de dezmembrare, nu a făcut parte din patrimoniul fostei ICS Mixtă Făgăraș, ceea ce înseamnă că nu putea fi transmis societății comerciale rezultată din transformarea acestei unități economice de stat conform art.20 alin.2 din Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale.

Totodată, terenul aferent nu a făcut parte din terenul pentru care a fost emis certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr. 0033 din 21.11.1995, așa cum rezultă din documentația anexată întâmpinării depusă de pârâta Consiliul Județean Brașov. fiind greșit înscris în cartea funciară în baza acestui titlu de proprietate.

Prin urmare, instanța apreciază ca fiind îndeplinite condițiile pentru rectificarea cărții funciare, așa cum s-a solicitat de către reclamant prin modificarea de acțiune și cum s-a declarat de acord pârâta SC MERCUR SA, prin notele și concluziile scrise depuse la dosar.

Pe cale de consecință, față de considerentele care preced, va admite în parte acțiunea modificată de reclamantul Municipiul Făgăraș, reprezentat prin primar, în contradictoriu cu pârâta SC MERCUR SA, va constata că imobilul înscris în CF nr.102677-C1-U3 Făgăraș (CF vechi 7628), nr.top.1522/4/2/33/2, cu descrierea de spațiu comercial nr.2, acces cinematograf, cu cota de 40/632 părți din terenul cu nr.top.1522/4/2, CF nr.102677 Făgăraș (CF vechi 6526), situat în mun. Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.C100, lot.2, rezultat din dezmembrarea nr. top. 1522/4/2/33, nu face obiectul dreptului de proprietate dobândit de pârâta SC MERCUR SA conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr.0033/21.11.1995 și va dispune rectificarea CF nr.102677-C1-U3 Făgăraș (CF vechi 7628), în sensul radierii dreptului de proprietate înscris în favoarea pârâtei SC MERCUR SA cu privire la imobilul cu nr. top. 1522/4/2/33/2, acces cinematograf cu Ac 176,0 mp, având o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp (B1 din CF individuală nr.102677-C1-U3 Făgăraș), precum și cu privire la cota de 40/632 din terenul cu nr.top.1522/4/2, înscrisă la B4, în CF colectivă nr.102677 Făgăraș, cu revenirea imobilului la situația de carte funciară anterioară înscrierii dreptului de proprietate al pârâtei.

În ceea ce privește înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea reclamantului, se susține că acest corp funciar face parte din domeniul public al unității administrativ teritoriale și că nu se afla în patrimoniul fostei ICS Mixtă Făgăraș, împrejurare față de care nu sunt aplicabile prevederile art.4 din HG nr.834/1991, astfel că nu se poate dispune înscrierea dreptului de proprietate în baza acestui text, care se referă la terenuri disponibilizate ca urmare a aplicării prevederilor art. 1 și care aparțin proprietății private a unităților administrativ teritoriale, iar nu proprietății publice, la care se referă art.3 din actul normativ, precum și reglementările privind proprietatea publică.

Se va dispune, deci, respingerea cererii privind înscrierea dreptului de proprietate în favoarea reclamantului.

Totodată, având în vedere admiterea excepției invocată de pârâtul Consiliul Județean Brașov, va fi respinsă acțiunea formulată împotriva acestuia, ca fiind formulată împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală pasivă.

Pentru aceste motive,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite în parte acțiunea civilă modificată de reclamantul Municipiul Făgăraș, reprezentat prin primar, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr.3, jud. Brașov, în contradicțoriu cu pârâta SC MERCUR SA, cu sediul în mun. Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr.5, jud. Brașov, CUI 1119370, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Brașov sub nr.J08/519/1991, și în consecință:

Constată că imobilul înscris în CF nr.102677-C1-U3 Făgăraș (CF vechi 7628), nr.top.1522/4/2/33/2, cu descrierea de spațiu comercial nr.2, acces cinematograf cu Ac 176,0 mp, având o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp, cu cota de 40/632 părți din terenul cu nr.top.1522/4/2, CF nr.102677 Făgăraș (CF vechi 6526), situat în mun. Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.C100, lot.2, rezultat din dezmembrarea nr. top. 1522/4/2/33, nu face obiectul dreptului de proprietate dobândit de pârâta SC MERCUR SA conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria BV nr.0033/21.11.1995, emis de Consiliul Județean Brașov, în baza HG nr.834/1991.

Dispune rectificarea CF nr.102677-C1-U3 Făgăraș (CF vechi 7628), în sensul radierii dreptului de proprietate înscris în favoarea pârâtei SC MERCUR SA cu privire la imobilul cu nr. top. 1522/4/2/33/2, acces cinematograf cu Ac 176,0 mp, având o cotă de 6,24% din elementele de uz comun, respectiv 39,5 mp (B1 din CF individuală nr.102677-C1-U3 Făgăraș), precum și cu privire la cota de 40/632 din terenul cu nr.top.1522/4/2, înscrisă la B4, în CF colectivă nr.102677 Făgăraș și revenirea imobilului la situația de carte funciară anterioară înscrierii dreptului de proprietate al pârâtei.

Respinge restul cererilor.

Respinge acțiunea formulată și modificată de reclamant în contradicțoriu cu pârâtul Consiliul Județean Brașov, cu sediul în mun. Brașov, B-dul Eroilor, nr.5, jud. Brașov, reprezentat prin președinte, având ca obiect rectificare carte funciară, ca fiind formulată împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală pasivă.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Cererea de apel se va depune la Judecătoria Făgăraș.

Pronunțată azi, 16 iulie 2020, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

JUDECĂTOR
Livia Debu

GREFIER
Mihaela-Anca Petrașcu

Red. L.D. Tehnored. P.M.A.
28.10.2020 - 5 ex.

