



MINISTERUL FINANTELOR
Cabinet secretar de stat
660217/16.07.2025

Către:

DIRECȚIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE CLUJ-NAPOCA

Domnului Ioan POP, director general

Adresa: Cluj-Napoca, P-ța Avram Iancu nr.19, cod poștal 400117

Spre știință:

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ -

Direcția Generală Executări Silite Cazuri Speciale

Domnului Antoine AVRAM, director

Adresa: Str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr. 10, et. 3, cam. 313, Sector 3,
Municipiul București, CP 030507

MINISTERUL CULTURII

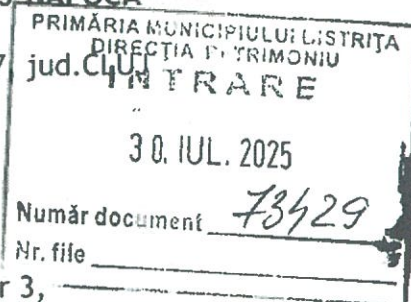
Doamnei Alina-Veronica HAGIMA, secretar general

Adresa: Bulevardul Unirii, nr. 22, Sector 3, Municipiul București, 030833

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Sorin HANGAN, viceprimar

Adresa: Piața Centrală Nr. 6, 420040, Municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud



I. Vă redirecționăm, spre competență soluționare, hotărârile judecătorești prin care s-a soluționat definitiv dosarul nr. 1157/190/2021, respectiv sentința civilă nr. 933/2023 pronunțată de Judecătoria Bistrița (definitivă) și decizia civilă nr. 41/A/2024 pronunțată de Tribunalul Bistrița-Năsăud (prin care s-a anulat cererea de apel ca netimbrată), precum și adresa Direcției Poliția Locală Bistrița - Serviciul control comercial și disciplina în construcții - din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița nr. 38729/2025, în vederea efectuării demersurilor necesare pentru valorificarea acestora potrivit dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 14/2007¹ și ale Hotărârii Guvernului nr. 731/2007², precum și a comunicării unui răspuns către Primăria Municipiului Bistrița - Direcția Poliția Locală Bistrița.

Menționăm că în dosarul nr. 1157/190/2021 instanța a constatat «că reclamantul reconvențional Statul Român a dobândit dreptul de proprietate prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apă (cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, astfel cum au fost

¹ pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului, cu modificările și completările ulterioare.

² privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului.

identificate de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză și a dispus înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit de către reclamantul reconvențional Statul Român, respectiv asupra imobilului Tribunal - teatru de vară și Castel de Apă, în acord cu propunerile făcute prin raportul de expertiză topografică depus la dosar și întocmit de expert Petre Lavinia Dorica, tabel de mișcare parcelară f.65, cu corectura instanței, în sensul că la rubrica "Situția viitoare", coloana "Proprietari" se va înscrie pe ambele rânduri proprietarul Statul Român în loc de Societatea Comercială Emi Corporation Serv SRL».

Din dispozitivul deciziei civile nr. 41/A/2024 a Tribunalului Bistrița-Năsăud Bistrița apreciem relevante următoarele aspecte:

„Pentru a pronunța această hotărâre prima instanță, în baza probatoriului administrat, a reținut faptul că imobilele castel de apă cu branșament de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu tribună-teatru de vară sunt situate din punct de vedere administrativ în Municipiul Bistrița, Str. Gării, jud. Bistrița-Năsăud pe terenul înscris în CF nr. 85476 Bistrița, nr. top 8486, proprietar tabular pe teren fiind pârâtu! Statul Român în cotă de 3396/4659 părți și pârâta Riviera Residence SRL în cotă de 1263/4659 părți, așa cum rezultă din dosarul cu raportul de expertiză topografică...” (pag. 2).

„În speță, așa cum rezultă din raportul de expertiză topografică efectuat în cauză, coroborat cu extrasul de CF depus la dosar, terenul pe care sunt edificate cele două construcții - castel apă (cu branșamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, este proprietatea tabulară a pârâtului Statul Român reprezentat prin Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, terenul fiind înscris și în inventarul bunurilor din domeniul public al Municipiului Brăila prin Hotărârea Guvernului României nr. 527/2010.” (pag. 4)

„În privința terenului aferent construcțiilor, reclamanta nu a făcut dovada faptului că acesta este în proprietatea pârâtei Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR - FRĂȚIA sau a fostei UGSR, dimpotrivă rezultă din probele administrate că acesta este în proprietatea tabulară a Statului Român”. (pag. 4)

„... Prin adresa nr. 110467/14.11.2022, s-a comunicat că parte din aceste terenuri sunt înscrise în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Bistrița, amenajate ca destinații de uz și interes public local, respectiv acces și trotuar, parcuri aferente străzii Mihai Eminescu și spații verzi” (pag. 7, corespondență între Pimăria Municipiului Bistrița și AJFP Bistrița-Năsăud).

De asemenea, din susținerile Primăriei Municipiului Bistrița reiese că suprafața de 1387 mp identificați în CF 35476 aparțin domeniului public al municipiului Bistrița, iar din extrasul de CF n. 78153 (din 13.07.2016), comunicat de AJFP Bistrița, atașat la prezenta, reiese intabularea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Bistrița, domeniul public, asupra suprafeței de teren de 1377 mp, fără a putea preciza dacă este vorba despre o suprapunere parțială între suprafețele de teren înscrise în cele două cărți funciare.

Menționăm că în extrasul de CF nr. 85476 (nr. CF vechi 5877), atașat la prezenta, terenul intravilan situat în localit. Bistrița, Str. Mihai Eminescu nr. 1-4, top 7486, în suprafață de

4659 mp figurează intabulat în favoarea Statului Român (cota actuală 3396/4659), sub Încheierea nr. 4257/15.08.1994, în baza Actului nr. documentație din 01.01.1994, și în favoarea Riviera Rezidence SRL (cota de 1263/4659), prin Încheierea n. 19733/06.05.2015, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1580/01.01.2015 emis de BNP Vaida Marsineta, la rubrica Observații/Referințe precizându-se: Construcția C1 este înscrisă în CF 85476-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 85476-C2.

Precizăm, de asemenea, că în extrasul de CF nr. 85476 Bistrița, nu este înscris niciun drept real, altul decât dreptul de proprietate, asupra terenului (de exemplu, drept de folosință), dar prin Încheierea 8765/23.02.2017 s-a notat contractul de închiriere încheiat între SC Emi Corporation SERV SRL și SC Profi Rom Food SRL, pentru o perioadă de 5 ani începând cu data de 16.01.2014 și dreptul de ipotecă mobilă asupra creanțelor rezultate din dreptul de închiriere, în favoarea Patria Bank SA.

Totodată, semnalăm faptul că prin adresa Direcției Poliția Locală Bistrița - Serviciul control comercial și disciplina în construcții - din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița nr. 38729/2025, redirecționată de AJFP Bistrița Năsăud prin adresa nr. 9002/16.05.2025, suntem informați asupra faptului că *“imobilele - construcție Teatru de vară și teren (aflate în proprietatea Statului Român) situate la adresa din Municipiul Bistrița, Str. Mihai Eminescu nr. 1-4, jud. Bistrița-Năsăud, sunt insalubre și solicită luarea măsurilor pentru întreținerea acestora în stare corespunzătoare”*.

II. Ministerul Finanțelor realizează centralizarea inventarelor proprietate publică/privată a statului, în baza art. 288 alin. (2) și art. 356 alin. (4) din **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019³**, prin folosirea aplicației informatice “Patrim-Patrimoniul public al statului”, potrivit **Hotărârii Guvernului nr. 1705/2006⁴**, respectiv prin intermediul formularului P4000 pe site-ul www.e-guvernare.ro, așa cum sunt ele întocmite de entitățile care exercită un drept real, altul decât cel de proprietate, asupra acestor bunuri, conform legii și cărora le revine sarcina de a întocmi și de a modifica inventarul centralizat la nivelul M.F.

Potrivit prevederilor art. 2 alin. (2) lit. q) și ale art. 3 alin. (1) pct. 42 din Hotărârea Guvernului nr. 34/2009⁵, Ministerul Finanțelor îndeplinește funcția de evidență a bunurilor ce constituie domeniul public al statului și a bunurilor imobile ce constituie domeniul privat al statului, iar în realizarea acestei funcții, are atribuția de a asigura actualizarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006, precum și centralizarea inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului.

Precizăm că în urma verificărilor efectuate în aplicația informatică “Patrim-Patrimoniul public al statului” și în datele centralizate prin “formularul P4000” privind inventarul centralizat al bunurilor imobile din domeniul privat al statului, după următoarele criterii de căutare: apartenență la localitate (mun. Bistrița), apartenență la județ (Bistrița-Năsăud), denumire arteră (Str. Mihai Eminescu) și alte valori de descriere tehnică (CF nr.

³ OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

⁴ HG nr. 1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare

⁵ HG nr. 34/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor, cu modificările și completările ulterioare.

28136), la data de 24.06.2025, nu a fost identificat niciun imobil care să corespundă acestor criterii.

Conform prevederilor art. 288 și 356 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, titularului dreptului real, altul decât cel de proprietate, asupra unui bun proprietate a statului, îi revine sarcina de a întocmi și de a modifica inventarul domeniului public/privat al statului centralizat la nivelul Ministerului Finanțelor.

Prin urmare, titularul dreptului real asupra unui bun aflat în proprietatea Statului Român, altul decât cel de proprietate, este entitatea competentă în a clarifica regimul juridic al bunului, în funcție de uzul și interesul pe care îl deservește, respectiv dacă se află în proprietatea publică/privată a statului și de a-l înregistra în inventarul corespunzător.

Potrivit prevederilor art. 356 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, autoritatea administrației publice locale are obligația de a identifica, pe raza sa administrativ-teritorială, bunuri imobile care alcătuiesc domeniul privat al statului și pentru care nu sunt cunoscute entitățile cărora li s-a atribuit un drept real și de a notifica autoritatea administrației publice centrale competente, în vederea evidențierii separate a acestor bunuri în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul privat al statului.

Doar în condițiile în care titularul unui drept real și unitatea administrativ-teritorială își exercitau obligațiile de mai sus, bunul putea fi identificat de către Ministerul Finanțelor în Inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public/privat al statului.

III. Față de cele mai sus prezentate, vă adresăm rugămintea să efectuați demersurile necesare în vederea valorificării imobilelor potrivit dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 14/2007 și ale Hotărârii Guvernului nr. 731/2007, inclusiv a actualizării informațiilor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, conform celor dispuse de instanță cu privire la titularul dreptului de proprietate Statul Român, precum și să comunicați un răspuns la sesizarea Direcției Poliția Locală din cadrul Primăriei Municipiului Bistrița.

Apreciem că pentru informații suplimentare relevante în speță vă puteți adresa către AJFP Bistrița-Năsăud, Primăriei Municipiului Bistrița, precum și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița-Năsăud - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița

De asemenea, având în vedere destinația unuia din imobile de "tribună - teatru de vară", vă adresăm rugămintea să consultați și Ministerul Culturii, având în vedere posibilitatea ca acesta să facă parte din patrimoniul cultural național, în considerarea atribuțiilor ce îi revin acestuia în calitate de autoritate publică centrală responsabilă de elaborarea și aplicarea strategiei și politicilor în domeniul culturii, care are ca obiectiv protejarea patrimoniului cultural național.

Facem precizarea că nu deținem informații suplimentare și/sau înscrisuri referitoare la imobilele în speță.

Cu deosebită considerație,

Mihai DIACONU
SECRETAR DE STAT



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BISTRITA
SECȚIA CIVILĂ
Dosar nr. 1157/190/2021



Operator de date cu caracter personal 16149

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 933/2023

Ședința publică din data de 09 Mai 2023

Completul compus din:

PREȘEDINTE: POP ALIN LENUȚ - președinte judecătoriesc

GREFIER: MĂIEREAN LAURA

Pe rol fiind judecarea cauzei Civile privind pe reclamanta SOCIETATEA COMERCIALA EMI CORPORATION SERV SRL BISTRITA, în contradictoriu cu pârâții UNIUNEA JUDETEANA A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRATIA, SC RIVIERA REZIDENCE SRL, și STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, având ca obiect *accesiune*.

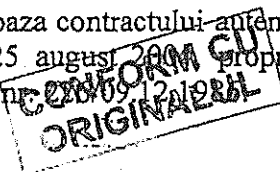
Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 24.04.2023, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din hotărârea pronunțată, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în baza art. 396 alin. (1) și (2) C. pr. civ., a amânat pronunțarea hotărârii judecătorești pentru data de astăzi, 09.05.2023.

INSTANȚA

Deliberând, constată că:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Bistrița la data de 18.02.2021, sub numărul 1157/190/2021, reclamanta *Societatea Emi Corporation Serv S.R.L.* a solicitat să se constate că pârâta *Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-Frăția*, în calitate de continuatoare în drepturi a fostei UGSR, a dobândit prin accesiune și atribuire dreptul de proprietate asupra imobilelor: castel apă cu bransamentele de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribună - teatru de vară, incluzând terenul aferent acestora, situate în mun. Bistrița, str. Gării, nr.1-4, jud. Bistrița-Năsăud; validitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 25.08.2004, între reclamantă, în calitate de cumpărător, și pârâtă, în calitate de vânzătoare, prin care aceasta din urmă i-a vândut imobilele: castel apă cu bransamentele de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribuna - teatru de vară, incluzând terenul aferent acestora, situate în mun. Bistrița, str. Gării, nr.1-4, jud. Bistrița-Năsăud, proprietatea vânzătoarei, imobile care sunt părți componente ale imobilelor înscrise în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/IV, de sub A+1 având număr top 8486/S/A/IV și în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/V, de sub A+1 având număr top 8486/S/A/V, cumpărate de reclamantă anterior încheierii prezentului contract, în baza contractului autentic de vânzare-cumpărare autenticat de notarul public sub nr. 4819 din 25 august 2004 și să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic; și să se dispună intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor în litigiu, succesiv pe pârâtă iar apoi pe reclamantă; cu cheltuieli de judecată în caz de opoziție.

În motivare, a arătat că pârâta este proprietară asupra imobilelor: castel apă cu bransamentele de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribuna - teatru de vară, incluzând terenul aferent acestora, situate în mun. Bistrița, str. Gării, nr.1-4, jud. Bistrița-Năsăud, proprietatea extratabulară a vânzătoarei, părți componente ale imobilelor înscrise în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/IV, de sub A+1 având număr top 8486/8/A/IV și în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/V, de sub A+1 având număr top 8486/S/A/V care au fost vândute de vânzătoare și cumpărate de cumpărător anterior încheierii prezentului contract, în baza contractului autentic de vânzare-cumpărare autenticat de notarul public sub nr. 4819 din 25 august 2004, proprietate dobândită prin accesiune și atribuire, în baza Autorizației de construcție nr. 2005/12/2004.



La data de 25.08.2004, între reclamantă și pârâtă a intervenit contractul de vânzare-cumpărare sub semnătură privată a cărui validare o solicită prin prezenta, prin care pârâta i-a vândut imobilele în litigiu, în completarea patrimoniului înstrăinat anterior prin act autentic, aceste bunuri nefiind cuprinse în contract, dar făcând parte din acest patrimoniu.

În drept, a invocat dispozițiile art. 1650 și urm., art. 953 Cod civil.

În probațiune, a anexat înscrisuri (f. 5-19, 25-38) și a solicitat interogatoriul pârâtei, proba cu martori, precum și efectuarea unei expertize tehnice.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară în cuantum de 10.310 lei (f. 24)

Fiindu-i legal comunicată cererea introductivă, pârâta a formulat, la data de 25.05.2021, **întâmpinare** (f. 44-45) prin care a arătat că este de acord cu admiterea acțiunii, validarea convenției încheiate și înscrierea dreptului de proprietate asupra bunurilor în litigiu în favoarea reclamantei.

În motivare, a arătat că este continuatoarea în drepturi a UGSR, în baza sentinței nr 782/1990 a Judecătoriei Sectorului 1 București, respectiv 104/1993, pronunțată la tribunalul Bistrița – Năsăud, calitate în care a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului Casa de cultură a Sindicatelor din Bistrița, str. Mihai Eminescu, nr 1-4, înscrisă în CF inițial 5877/S, imobil vândut actualmente, în baza contractelor autentice de vânzare-cumpărare autentificate de notarul public sub nr. 2286/28.07.1999, 3655/17.12.1999, 311/17.01.2002, 7251/07.10.2002, 4819/25.08.2004 și 12/27.03.2008. Spațiile ce fac obiectul prezentului dosar nu au putut fi cuprinse în aceste contracte, deoarece la momentul înscrierii în CF a întregului imobil erau considerate parte integrantă în clădire, dar ulterior au fost tratate ca entități separate. Acesta este și motivul pentru care acestea au fost înstrăinate reclamantei Emi Corporation Serv SRL, fiind încheiat actul a cărui validare se solicită. Astfel, pârâta consideră că reclamanta cunoștea situația juridică a imobilelor și terenului (unele extratabulare), precum și faptul că intabularea acestora reprezintă o cheltuială a sa, drept pentru care cheltuielile de judecată și de intabulare îi revin în totalitate.

În drept, a invocat dispozițiile art. 205 și urm. Cod procedură civilă.

La termenul din 12.09.2022, instanța a dispus *introducerea în cauză a Statului Român, prin Ministerul Finanțelor Publice și Societatea Riviera Residence S.R.L.* (f. 117).

Prin **cererea reconvențională** depusă la dosarul cauzei la data de 27.10.2022 (f. 120-123), pârâtul *Statul Român, prin Administrația Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud*, a solicitat să se constate că, în calitate de proprietar tabular al terenului imobil înscris în CF 85476 Bistrița, a dobândit, prin accesiune și atribuire, dreptul de proprietate asupra imobilelor castel apă cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribună- teatru de vară, situate în municipiul Bistrița, str. Gării, nr. 1-4, jud. Bistrița-Năsăud și să se dispună înscrierea în evidențele cadastrale a dreptului de proprietate asupra imobilelor castel apă cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribună- teatru de vară, situate în municipiul Bistrița, str. Gării, nr. 1-4, jud. Bistrița-Năsăud.

În motivare, a arătat la dosarul cauzei nu au fost depuse, până la această dată, acte din care să reiasă, fără echivoc, dreptul de proprietate a CNSLR Frăția asupra imobilelor în litigiu, mai mult decât atât, în urma expertizei judiciare efectuate a reieșit faptul că terenul aferent despre care se face vorbire în cuprinsul acțiunii formulate de către reclamantă aparține Statului Român, în Coala evolutivă a imobilului în litigiu existând o mențiune, datată 14.10.1999, prin care se respinge cererea numitei Cartel Alfa, astfel că pârâta consideră că se impune o analiză detaliată a instanței cu privire la legalitatea contractului de vânzare-cumpărare depus la dosarul cauzei.

În ceea ce privește regimul juridic al construcțiilor efectuate de autorul de bună-credință, respectiv cel de rea-credință, pârâta consideră că, raportat la dispozițiile art. 586 Cod civil, buna credință a autorului se apreciază în raport cu momentul la care a început realizarea lucrării, respectiv reaua-credință reiese din faptul construirii fără respectarea autorizațiilor cerute de lege, după cum acestea au fost eliberate, raportat la dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Cu toate acestea, dreptul de proprietate asupra construcției poate fi dobândit chiar și în lipsa autorizației de construire în condițiile prevăzute la art. 37 alin (6) teza II, respectiv când execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut de lege (3 ani) nu mai permite aplicarea sancțiunilor; în acest caz se elibera un certificat/ o adeverință de atestare privind edificarea construcției, care va fi emis/ă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea

în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. Totuși, în situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției.

În drept, a invocat prevederile art. 209-210 Cod procedură civilă și Noul Cod civil.

La aceeași dată, pârâta a formulat și **întâmpinare și cerere de chemare în judecată** (f. 126-131) prin care a invocat, pe cale de excepție, lipsa calității procesual active a reclamantei și respectiv prescripția dreptului la acțiune raportat la petitul privind validarea contractului de vânzare-cumpărare, inadmisibilitatea și prescripția dreptului la acțiunea oblică, iar pe fond, a solicitat să se dispună respingerea acțiunii ca neîntemeiată, solicitând **împrocesuarea Primarului municipiului Bistrița, prin Primar, a Primăriei municipiului Bistrița și a Consiliului local al municipiului Bistrița**.

În motivare, a arătat, referitor la petitul privind validare contractului de vânzare-cumpărare, încheiat la data de 25.08.2008, sub imperiul reglementării vechiului Cod civil, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția civilă și de proprietate intelectuală, în Decizia nr. 1212/17.02.2005, a reținut că antecontractul de vânzare-cumpărare a unui imobil este o promisiune bilaterală de a contracta; în caz de neexecutare a obligației asumate, răspunderea este contractuală, iar executarea silită în natură a obligației de a face se asigură prin acțiunea personală având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, supusă termenului de prescripție prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958. Termenul de prescripție curge din momentul încheierii contractului, însă atunci când promitentul cumpărător a preluat imobilul, deținerea lui cu acordul promitentului-vânzător, echivalează cu recunoașterea dreptului acestuia, în sensul art. 16 lit. a) din decret. Prescripția dreptului la acțiune începe să curgă în momentul în care promitentul vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului - vânzător. Pe de altă parte, astfel cum s-a subliniat și în doctrină, potrivit art. 1669 alin. (2) noul Cod civil, dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul de vânzare trebuia încheiat. Fiind vorba de o normă specială, acest termen de prescripție de 6 luni nu se aplică decât în ipoteza promisiunii de vânzare-cumpărare, iar nu și în alte cazuri în care, pe temeiul art. 1279 alin. (3) Cod civil sau a altor dispoziții legale, instanța poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, cazuri în care devine incident termenul general de prescripție de 3 ani, cu excepția situației când, printr-o normă specială, s-ar institui un alt termen de prescripție extinctivă. Așa fiind, consideră că în speță a intervenit prescripția dreptului la acțiune.

Raportat la inadmisibilitatea acțiunii formulate de către reclamantă, atât cu privire la primul petit, cât și cu privire la cel de-al doilea, pârâta consideră că reclamanta încearcă să-și înscrie, în evidențele cadastrale, sub nume de proprietar, dreptul de proprietate asupra unui drum public, ceea ce nu este posibil potrivit prevederilor Legii 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic aplicabil acesteia. De asemenea, raportat la titularul dreptului de administrare a suprafețelor de teren de 1387 mp, consideră că se impune împrorcesuarea, în calitate de pârât și administrator al drumului public, parcare și trotuar, a unui alt pârât, Municipiul Bistrița prin Primar, Primăria Bistrița, respectiv Consiliul Local al municipiului Bistrița.

În ceea ce privește acțiunea oblică, de principiu, termenul prescripției curge din momentul încheierii contractului sau eventual de la data stabilită de părți pentru perfectarea convenției, excepție fiind situația în care promitentul- cumpărător a preluat imobilul, deținerea lui, cu acordul promitentului-vânzător, situație ce echivalează cu recunoașterea dreptului acestuia, în sensul art. 16 din Decretul-lege nr. 167/1958. Or, în prezenta cauză, reclamanta nu a preluat bunul odată cu încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare din 25.08.2004 și nici ulterior acestui moment, stăpânirea imobilului fiind exercitată și în prezent de pârât.

Pe fondul cauzei, învederează că, așa cum rezultă din art. 579 alin (2) Cod civil, această prezumție de proprietate este relativă, deoarece poate fi răsturnată cu proba contrară, atunci când a fost constituit un drept de superficie, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate, ori în alte cazuri prevăzute de lege. În ceea ce privește prima ipoteză, se cuvine a fi analizat dreptul de superficie, numit și drept de suprafață. Astfel, reglementarea legală a posibilității dovedirii contrariului prezumției de proprietate a dus la recunoașterea dreptului

dreptului de proprietate, suprafața, conform art. 693 alin. 1 Cod civil. De asemenea, tot în ceea ce privește relația dintre cele două, se reține art. 699 alin (1) Cod civil privind efectele încetării dreptului de suprafață, accesiunea imobiliară artificială operează cu respectarea unor condiții de fond specifice. În acest sens, o primă condiție este reprezentată de existența a doi proprietari, respectiv proprietarul bunului considerat principal, al imobilului, și cel al bunului considerat accesoriu, al bunului încorporat. Dacă bunurile alipite sau încorporate aparțin aceluiași proprietar, nu suntem în prezența dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune, ci a unei modificări a dreptului de proprietate, caz în care se aplică dispozițiile art. 577 alin. (2) Cod civil. Pentru a opera accesiunea imobiliară artificială, e necesar să nu fi fost încheiată nicio convenție între proprietarul imobilului și autorul lucrării, care să aibă ca obiect situația juridică a lucrării, înainte de efectuarea construcției. Cea de-a doua condiție constă în imperativul de a exista o încorporare a materialelor în imobil, o pierdere deci a individualității materialelor întrebuințate.

Construcțiile, în conformitate cu art. 578 alin (2) Cod civil, reprezintă lucrări autonome, având caracter durabil sau provizoriu. De regulă, accesiunea operează asupra lucrărilor cu caracter durabil. În ceea ce privește regimul juridic al lucrărilor cu caracter durabil realizate asupra imobilului altuia, Codul civil, distinge la articolele 581, respectiv 582, între regimul lucrărilor executate de autorul de bună-credință, respectiv cel al lucrărilor efectuate de autorul de rea-credință. Astfel, conform art. 581 Cod civil, în cazul lucrărilor efectuate de autorul de bună-credință, proprietarul imobilului are un drept de opțiune între a cere instanței înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției, prin invocarea accesiunii, caz în care va trebui, la alegerea sa fie să recurgă la plata autorului lucrării a valorii materialelor și a manoperei, fie să-i ofere acestuia o plată corespunzătoare sporului de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării, și între a cere obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat. În ceea ce privește situația lucrărilor efectuate de autorul de rea-credință, art. 582 Cod civil dispune posibilitatea proprietarului imobilului de a alege între a invoca accesiunea, devenind astfel proprietarul construcției, cu obligația alternativă la plata autorului lucrării fie cu jumătate din valoarea materialelor și a manoperei, fie cu jumătate din sporul de valoare adus imobilului, între a cere instanței obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia, pe cheltuielile sa, cu plata despăgubirilor aferente oricăror prejudicii cauzate proprietarului, respectiv între a cere obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat. Ceea ce este comun atât în cazul lucrărilor efectuate de autorul de bună-credință cât și în cazul celor efectuate de autorul de rea-credință, este posibilitatea proprietarului imobilului de constituire a dreptului de suprafață în favoarea autorului Lucrării, în cazul în care nu dorește să devină proprietar al lucrării pe temeiul accesiunii și nici să-l oblige pe terț la cumpărarea imobilului, deoarece dorește să-și păstreze dreptul de proprietate asupra acestuia, după cum este consacrat la art. 693 alin. (4) teza I NCC: „în situația în care s-a construit pe terenul altuia, suprafața se abate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului”.

Cu privire la cererea de chemare în judecată a altei persoane, pârâta consideră că se impune împrăștierea Municipiului Bistrița, prin Primar, a Primăriei municipiului Bistrița și a Consiliului Local al municipiului Bistrița, în considerarea petitelor privind accesiunea și validarea contractului de vânzare-cumpărare, având în vedere faptul că se solicită înscrierea, în evidențele cadastrale, sub nume de proprietar, dreptul de proprietate asupra unui drum public, în speța suprafața de 1387 mp, identificați de altfel și de expertul judiciar ca fiind parcare, alee și trotuar, toate înscrise în CF 85476.

În drept, a invocat dispozițiile Codului de procedură civilă și ale Codului civil.

Fiindu-i legal comunicate actele dosarului, pârâta *Societatea Riviera Residence S.R.L.* a solicitat să se dispună respingerea acțiunii ca neîntemeiată; cu cheltuieli de judecată.

În motivare, a arătat că, prin înscrisurile depuse la dosarul cauzei, reclamanta nu a făcut dovada că pârâta CNSLR Frăția ar fi continuatoarea în drepturi a fostei UGSR, care oricum nu ar fi putut să dobândească dreptul de proprietate asupra suprafeței de 1.387 mp + 189 mp, conform concluziilor expertizei tehnice, prin atribuire, conform Autorizației de construire nr. 226/09.12.1986, acest act administrativ nefiind constitutiv de drepturi, iar în ceea ce privește accesiunea imobiliară artificială, în conformitate cu prevederile art. 494 Cod civil (1964).

proprietarul terenului devine și proprietar al construcțiilor, condiție neîndeplinită de pârâtă – aspect recunoscut de aceasta cu ocazia perfectării contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4819/25.08.2004. Așadar se impune a fi respinsă și solicitarea de validare a contractului întrucât ambele părți cunoșteau că terenul aparținea altei persoane, fiind vorba despre o operațiune speculativă lovită de nulitatea absolută pentru cauză ilicită. Apoi, potrivit art. 1303 Cod civil (1864), prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți, dar în speță el este speculativ. Pe de altă parte, pentru construcțiile obiect al contractului sub semnătură privată, în această proces-verbal de recepție sau notă de constatare, astfel cum a confirmat și Primăria Bistrița, nefiind întrunită niciuna din condițiile anterior menționate.

În drept, a invocat dispozițiile art. 58 din Legea 71/2011, art. 492 și urm., 966, 1303 Cod civil și art. 205 și urm., 453 Cod procedură civilă.

În probațiune, a anexat înscrisuri și planșe fotografice (f. 141-144).

Prin *precizarea* depusă la dosarul cauzei la data de 29.11.2022 (f. 148-149), pârâtul *Statul Român, prin Administrația Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud*, a reiterat solicitarea de împröcesuarea Municipiului Bistrița, prin Primar, a Primăriei municipiului Bistrița și a Consiliului local al municipiului Bistrița, conform prevederilor art. 68-71 Cod procedură civilă, având în vedere natura terenului în litigiu, respectiv de parcare și alei.

În probațiune, a anexat înscrisuri (f. 150-154).

Prin *notele* depuse la dosarul cauzei la termenul din 06.02.2023 (f. 163), reclamanta a solicitat să se dispună respingerea excepțiilor formulate de ANAF, ca fiind neîntemeiate.

Fiindu-le legal comunicate actele dosarului, pârâtii *Municipiul Bistrița, prin Primar, Primăria municipiului Bistrița și Consiliul local al municipiului Bistrița* au formulat, la termenul din 20.03.2023, *întâmpinare* (f. 168-170) prin care au solicitat să se dispună respingerea acțiunii.

În motivare, au arătat că, așa cum au comunicat și Administrației Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, parte din terenurile în litigiu sunt înscrise în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Bistrița, amenajate ca destinații de uz și interes public, astfel, conform H.G. 527/2010, reclamanta nu este proprietara imobilului teren pe care este edificată construcția, acesta fiind Statul Român.

Apoi, raportat la dispozițiile vechiului Cod civil, convenția din 25.08.2008 trebuia validată în termen de 6 luni, motiv pentru care se impune a fi admisă excepția prescripției.

Pe fond, reclamanta, cu rea credință încearcă să înscrie în CF dreptul de proprietate, încălcând caracterul său public și ignorând că suprafața de 1.387 mp din CF 85476 aparțin domeniului public al municipiului Bistrița.

În drept, au invocat dispozițiile art. 205 Cod procedură civilă.

În probațiune, au anexat înscrisuri (f. 171-180).

La termenul din 24.04.2023, instanța a *respins excepțiile lipsei calității procesuale active și, respectiv a lipsei de interes a Statului Român, a unit cu fondul excepțiile prescripției dreptului material la acțiune și, în fine, a recalificat ca fiind apărare de fond excepția inadmisibilității* (f. 186-188).

În cauză, instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile depuse la dosar. Totodată s-a dispus și efectuarea unei expertize tehnice extrajudiciare (exp. Petre Lavinia Dorica, f. 60-65).

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, imobilele castel de apă cu branșamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu tribună-teatru de vară sunt situate din punct de vedere administrativ în Municipiul Bistrița, strada Gării, jud. Bistrița-Năsăud pe terenul înscris în CF nr.85476 Bistrița, nr. top 8486, proprietar tabular pe teren fiind pârâtul Statul Român în cotă de 3396/4659 părți și pârâta Riviera Residence SRL în cotă de 1263/4659 părți, așa cum rezultă din extrasul de CF depus la dosar coroborat cu raportul de expertiză topografică întocmit în cauză de expert judiciar Petre Lavinia Dorica. (f.58-65, 95)

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat să se constate că pârâta UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA, a dobândit prin accesiune imobiliară artificială imobilele din litigiu, iar ulterior să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare în favoarea reclamantei.

Prin întâmpinarea depusă la dosar de către Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, s-a invocat *excepția prescripției dreptului la acțiunea de validare a antecontractului de vânzare-cumpărare și prescripția dreptului la acțiune a acțiune în cazul acțiunii oblice*.

Cele două excepții sunt în strânsă legătură și vor fi analizate împreună, petitul de accesiune imobiliară artificială, fiind dedus judecării pe calea acțiunii oblice, reclamanta justificându-și calitatea în baza promisiunii de vânzare-cumpărare depusă la dosar. (f.6-8)

Analizând excepția prescripției dreptului material la acțiune, instanța constată faptul, că regimul juridic de invocare a acesteia, este supus, conform art. 6 alin. (4) C. civ., dispozițiilor Decretului nr. 167/1958, prin raportare la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare a cărui validare se solicită și anume data de 25.08.2004. (f.6-8)

Astfel, articolul 6 alin. (4) C. civ. stipulează că „prescripțiile, decăderile și uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit”. Prin urmare, legea sub imperiul căreia prescripția a început să curgă va guverna atât aspectele de drept material, cât și pe cele de drept procesual referitoare la prescripție, chiar dacă termenul se împlineste anterior sau după intrarea în vigoare a NCC.

Prescripțiile extinctive începute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind C. civ. și împlinite ori cele neîmplinite la data de 1 octombrie 2011 – astfel cum este situația juridică de față – rămân în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit, inclusiv sub regimul invocării lor, care este dat, în speță, de dispozițiile înscrise în Decretul nr. 167/1958, act normativ sub imperiul căruia acestea au început să curgă.

În cazul de față, prescripția extintivă, a fost invocată prin întâmpinare de pârâțul Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, pentru o situație juridică neîncheiată înainte de intrarea în vigoare a legii noi, aceasta rămânând supusă dispozițiilor care a instituit-o, respectiv a Decretului nr. 167/1958.

Termenul de prescripție aplicabil în speță este de 3 ani după cum reiese din dispozițiile art. 1 și 3 din Decretul nr. 167/1958.

Totodată, potrivit art. 16 alin.1 lit. a din Decretul nr. 167/1958, instanța reține că prescripția se întrerupe: a) *prin recunoașterea dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția*.

Din cuprinsul probatoriului administrat în cauză, respectiv din însăși cuprinsul antecontractului de vânzare-cumpărare (pct. 3), rezultă că, imobilele construcții au fost predate în folosința reclamantei, cel târziu la data încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare, astfel instanța va constata că excepțiile prescripției dreptului material la acțiune pentru acțiunea oblică și pentru petitul de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, invocate de pârâțul Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud prin întâmpinarea sunt neîntemeiate, și vor fi respinse ca atare.

Pe fond, cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, reclamanta nedovedind faptul că pârâta UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR și nici că fosta UGSR sau pârâta UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA au edificat imobilele construcții din litigiu.

Pe de altă parte, instanța reține faptul că pârâțul STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, a solicitat pe calea acțiunii reconvenționale constatarea dobândirii dreptului de proprietate de către acesta prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu bransamente de apa, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună – teatru de vară, acțiunea reconvențională a acestuia fiind întemeiată.

Pentru a dispune în acest sens instanța reține că potrivit dispozițiilor art. 492 Vechiul Cod civil, „orice construcție, plantație sau lucru făcute în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui până ce se dovedește din contra”. Acest text de lege constituie fundamentul accesiunii imobiliare artificiale, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra unei construcții, care presupune ridicarea unei

CONFIRMAT
BISTRITA-
NASAUD

construcții pe un teren aflat în proprietatea altei persoane decât proprietarul materialelor folosite la edificarea acestora.

Dispoziția legală susmenționată conține prezumția că edificarea unei construcții pe un anumit teren s-a făcut de către însuși proprietarul terenului respectiv, pe cheltuielile sale în ceea ce privește valoarea materialelor și a manoperei, această prezumție are caracter relativ și poate fi răsturnată în anumite situații („până ce se dovedește din contra” – potrivit tezei finale a aceluiași articol).

Astfel, dacă se face proba că ridicarea construcției s-a făcut de către proprietar, dar cu materialele altei persoane, ori că un terț a edificat construcția pe terenul altei persoane, devin incidente dispozițiile art. 493 și ale art. 494 din Vechiul Codul civil, care reglementează, în fapt cele două ipoteze ale accesii imobiliare artificiale și care exclud existența unei convenții anterioare edificării construcției. De asemenea, prezumția mai poate fi răsturnată prin încheierea, în prealabil, a unei convenții între proprietarul terenului și constructor, proprietar al materialelor, prin care se recunoaște celui din urmă dreptul de proprietate asupra construcției.

În speță, așa cum rezultă din raportul de expertiză topografică efectuat în cauză, coroborat cu extrasul de CF depus la dosar, terenul pe care sunt edificate cele două construcții - castel apa (cu branșamente de apa, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, este proprietatea tabulară a pârâtului STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, terenul fiind înscris și în inventarul bunurilor din domeniului public al Municipiului Bistrița prin Hotărârea Guvernului României nr. 527/2010. (f.150-154)

Reclamanta, nu a propus nici un fel de probă în fața instanței, din care să rezulte că imobilele construcții au fost edificate de către o terță persoană, alta decât proprietarul terenului și nici nu a depus la dosar o convenție între proprietarul terenului și un terț, din care să rezulte acordul proprietarului terenului pentru edificarea construcțiilor de către terț, astfel că prezumția legală relativă prevăzută de art. 493 și art. 494 Vechiul Cod civil, nu a fost răsturnată.

În privința terenului aferent construcțiilor, reclamanta nu a făcut dovada faptului că acesta este în proprietatea pârâtei UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA sau a fostei UGSR, dimpotrivă rezultă din probele administrate că acesta este în proprietatea tabulară a Statului Român.

Totodată, pentru a face dovada faptului că UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR instanța a încuviințat și administrat toată probațiunea solicitată de către reclamantă, însă din această probațiune nu rezultă că pârâta UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR, sarcina probei fiind la reclamantă.

Prin urmare, instanța va respinge primul petit din cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiat și văzând acțiunea reconvențională a pârâtului STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, va da eficiență prezumției legale instituită de art. 493 și 494 Vechiul Cod civil și va constata că reclamantul reconvențional STATUL ROMÂN a dobândit dreptul de proprietate prin accesiuune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu branșamente de apa, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, astfel cum au fost identificate de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză. (f.57-65)

Celelalte petite din cererea de chemare în judecată sunt subsidiare celui de accesiuune imobiliară artificială și vor fi respinse la rândul lor ca neîntemeiate. Petitul de validare antecontract este neîntemeiat și sub aspectul transmiterii dreptului de proprietate al terenului la reclamantă, atât timp cât promitentă -vânzătoare nu deține acest teren în proprietate și nici nu a invocat o modalitate legală de dobândire în proprietate a terenului, care să fie analizată de instanță.

În baza prevederilor art. 24 alin. (3), art. 29 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 885 Cod civil și art. 56 din Legea nr. 71/2011, se va dispune înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit de către reclamantul reconvențional Statul Român, respectiv asupra imobilelor construcții Tribună - teatru de vară și Castel de Apă, în acord cu propunerile făcute în raportul de

expertiză topografică depus la dosar și întocmit de expert Petre Lavinia Dorica, (f. 57-65) tabel de mișcare parcelară f.65, cu corectura instanței, în sensul că la rubrica "SITUAȚIA VIITOARE", coloana – "Proprietari" se va înscrie pe ambele rânduri proprietarul STATUL ROMÂN în loc de Societatea Comercială EMI CORPORATION SERV SRL.

În baza art. 453 CPC, instanța va respinge cererea reclamantei de obligare a părților la cheltuieli de judecată, ca neîntemeiată, reclamanta fiind în culpă procesuală.

Instanța va lua act că pârâta SC RIVIERA REZIDENCE SRL va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată, iar celelalte părți nu au solicitat cheltuieli de judecată.

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

Respinge excepțiile prescripției dreptului material la acțiune invocate de STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, ca neîntemeiate.

Respinge acțiunea civilă formulată de Societatea „EMI CORPORATION SERV” SRL Bistrița, J06/74/1994, cu sediul în municipiul Bistrița, strada Mihai Eminescu nr. 1-4 jud. Bistrița-Năsăud, în contradictoriu cu pârâta UNIUNEA JUDEȚEANĂ A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRĂȚIA, cu sediul în București, str. Eugen Lovinescu, nr. 36, Sector 1, STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, pentru Ministerul Finanțelor Publice în numele Statului Român, cu sediul procesual ales în Bistrița, str. 1 Decembrie, nr. 6-8, jud. Bistrița-Năsăud, SC RIVIERA REZIDENCE SRL, CUI RO26561724, J06/75/2010, cu sediul în Bistrița, str. Mihai Eminescu, nr. 1-4, mezanin, camera 3, jud. Bistrița-Năsăud, MUNICIPIUL BISTRIȚA prin primar, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA, PRIMARUL MUNICIPIULUI BISTRIȚA, toți cu sediul în Bistrița, Piața Centrală, nr. 6, jud. Bistrița-Năsăud, ca neîntemeiată.

Admite cererea reconvențională formulată de reclamantul reconvențional STATUL ROMÂN reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud în contradictoriu cu reclamanta și ceilalți pârâți din cauză.

✓ Constată că reclamantul reconvențional STATUL ROMÂN a dobândit dreptul de proprietate prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu branșamente de apa, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună – teatru de vară, astfel cum au fost identificate de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză. (f.57-65)

Dispune înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit de către reclamantul reconvențional Statul Român, respectiv asupra imobilului Tribună - teatru de vară și Castel de Apă, în acord cu propunerile făcute prin raportul de expertiză topografică depus la dosar și întocmit de expert Petre Lavinia Dorica, (f. 57-65) tabel de mișcare parcelară f.65, cu corectura instanței, în sensul că la rubrica "SITUAȚIA VIITOARE", coloana – "Proprietari" se va înscrie pe ambele rânduri proprietarul STATUL ROMÂN în loc de Societatea Comercială EMI CORPORATION SERV SRL.

Respinge cererea reclamantei de obligare a părților la cheltuieli de judecată.

Ia act că pârâta SC RIVIERA REZIDENCE SRL va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se depune la Judecătoria Bistrița, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, la 09.05.2023.

Președinte,
Pop Alin Lenut

CONFORM CU
ORIGINALUL

Grefier,
Măierean Laura



RED/DACT
PAL/RAL
07.08.2023/9ex

Cod ECLI ECLI:RO:TBBNS:2024:002.000041
ROMÂNIA
TRIBUNALUL BISTRITA-NĂSĂUD
Operator de date cu caracter personal nr.11795
SECȚIA I CIVILĂ
Dosar nr. 1157/190/2021

DECIZIA CIVILĂ Nr. 41/A/2024

Ședința publică din data de 26 februarie 2024

Tribunalul constituit din:

PREȘEDINTE: MARIUS LUCIAN BULEA- judecător

JUDECĂTOR: MARICICA COSTIN

GREFIER: MIHAIELA REGHINA HAZBEI

S-a luat în examinare apelul civil declarat de reclamanta **Societatea EMI CORPORATION SERV SRL Bistrita** împotriva Sentinței civile nr. 933 din data de 9 mai 2023 pronunțată de Judecătoria Bistrita în dosarul nr. 1157/190/2021.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă pentru intimații Consiliul local al Municipiului Bistrita, Municipiului Bistrita prin Primar și Primarul Municipiului Bistrita, consilier juridic Vlad Tudor Mihai, pentru pârâta intimată Soc Riviera Rezidence SRL, avocat Zigmond Zoran, lipsă fiind părțile litigante.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează următoarele:

Cauza are ca obiect accesiune.

Pricina se află la primul termen de judecată în faza apelului.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Reprezentantul intimații Consiliul local al Municipiului Bistrita, Municipiului Bistrita prin Primar și Primarul Municipiului Bistrita, consilier juridic Vlad Tudor Mihai depune la dosar delegația de reprezentare.

Reprezentantul pârâtei intimată Soc Riviera Rezidence SRL, avocat Zigmond Zoran, studiind înscrisurile de la dosar, a observat că apelul nu a fost legal timbrat.

În faza prealabilă, intimații Consiliul local al Municipiului Bistrita, Municipiului Bistrita prin Primar și Primarul Municipiului Bistrita au depus la dosar întâmpinare prin care solicită respingerea apelului formulat de apelanta Societatea EMI Corporation Serv SRL Bistrita, ca nefondat și menținerea sentinței atacate.

Intimata, Societatea Riviera Rezidence SRL a depus întâmpinare prin care a invocat excepția nelegalei timbrări a apelului și anularea cererii de apel. Pe fondul cauzei, intimata a solicitat respingerea apelului ca nefondat. Cu cheltuieli de judecată.

Se constată că ambele întâmpinări au fost comunicate cu societatea apelată însă, aceasta nu a depus la dosar răspuns la întâmpinări.

Tribunalul constată că cererea de apel nu a fost legat timbrată, deși i s-a comunicat obligația de a timbra apelul prin rezoluția din data de 18 octombrie 2023, taxa judiciară de timbru stabilită fiind de 5155 lei, apelanta nu și-a îndeplinit această obligație, sens în care pune în discuție excepția de netimbrare a apelului.

Reprezentantul intimatei a Zigmond Zoran susține excepția invocată de anulare a apelului întrucât nu există dovada achitării taxei judiciare de timbru, și pe cale de consecință, solicită să se dispună anularea apelului ca netimbrat. Cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Având în vedere lipsa dovezii de achitare a taxei judiciare de timbru, conform dispozițiilor instanței, reprezentantul intimaților, consilier juridic Vlad Tudor Mihai solicită admiterea excepției de netimbrare a apelului.

Tribunalul reține cauza în pronunțare asupra excepției de netimbrare a apelului.

CONFIRMAT
ORIGINALUL

TRIBUNALUL

Deliberând constată:

Soluția primei instanțe. Prin Sentința Civilă nr. 933/2023 pronunțată de către Judecătoria Bistrița la data de 09 mai 2023 în dosarul 1157/190/2021, s-a respins excepțiile prescripției dreptului material la acțiune invocate de Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, ca neîntemeiate.

S-a respins acțiunea civilă formulată de **Societatea „EMI CORPORATION SERV” SRL Bistrița, în contradictoriu** cu pârâta **Uniunea Județeană A Sindicatelor Libere Din Romania Cnslr-Frăția, Statul Român** reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, pentru Ministerul Finanțelor Publice în numele Statului Român, **SC Riviera Rezidence SRL, Municipiul Bistrița prin primar, Consiliul Local Al Municipiului Bistrița, Primarul Municipiului Bistrița**, ca neîntemeiată.

S-a admis cererea reconvențională formulată de reclamantul reconvențional Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud în contradictoriu cu reclamanta și ceilalți pârâți din cauză.

S-a constatat că reclamantul reconvențional Statul Român a dobândit dreptul de proprietate prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu branșamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună – teatru de vară, astfel cum au fost identificate de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză. (f.57-65)

S-a dispus înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit de către reclamantul reconvențional Statul Român, respectiv asupra imobilului Tribună – teatru de vară și Castel de Apă, în acord cu propunerile făcute prin raportul de expertiză topografică depus la dosar și întocmit de expert Petre Lavinia Dorica, (f. 57-65) tabel de mișcare parcelară f. 65, cu corectura instanței, în sensul că la rubrica “SITUAȚIA VIITOARE”, coloana – “Proprietari” se va înscrie pe ambele rânduri proprietarul STATUL ROMÂN în loc de Societatea Comercială EMI CORPORATION SERV SRL.

S-a respins cererea reclamantei de obligare a pârâților la cheltuieli de judecată.

A luat act că pârâta SC Riviera Rezidence SRL va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

Pentru a pronunța această hotărâre prima instanță, în baza probatoriului administrat, a reținut faptul că, imobilele castel de apă cu branșamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu tribună-teatru de vară sunt situate din punct de vedere administrativ în Municipiul Bistrița, strada Gării, jud. Bistrița-Năsăud pe terenul înscris în CF nr.85476 Bistrița, nr. top 8486, proprietar tabular pe teren fiind pârâțul Statul Român în cotă de 3396/4659 părți și pârâta Riviera Rezidence SRL în cotă de 1263/4659 părți, așa cum rezultă din extrasul de CF depus la dosar coroborat cu raportul de expertiză topografică întocmit în cauză de expert judiciar Petre Lavinia Dorica. (f.58-65, 95)

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat să se constate că pârâta Uniunea Județeană A Sindicatelor Libere Din Romania CNSLR-FRĂȚIA, a dobândit prin accesiune imobiliară artificială imobilele din litigiu, iar ulterior să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare în favoarea reclamantei.

Prin întâmpinarea depusă la dosar de către Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, s-a invocat *excepția prescripției dreptului la acțiunea de validare a antecontractului de vânzare-cumpărare și prescripția dreptului la acțiune a acțiune în cazul acțiunii oblice.*

Cele două excepții sunt în strânsă legătură și vor fi analizate împreună, petitul de accesiune imobiliară artificială, fiind dedus judecării pe calea acțiunii oblice, reclamanta justificându-și calitatea în baza promisiunii de vânzare-cumpărare depusă la dosar. (f.6-8)

Analizând excepția prescripției dreptului material la acțiune, instanța a constatat faptul, că regimul juridic de invocare a acesteia, este supus, conform art. 6 alin. (4) C. civ., dispozițiilor Decretului nr. 167/1958, prin raportare la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare cărui validare se solicită și anume data de 25.08.2004. (f.6-8)

ORIGINAL
Judecătoria Bistrița-Năsăud
25.08.2024

Astfel, articolul 6 alin. (4) C. civ. stipulează că „prescripțiile, decăderile și uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit”. Prin urmare, legea sub imperiul căreia prescripția a început să curgă va guverna atât aspectele de drept material, cât și pe cele de drept procesual referitoare la prescripție, chiar dacă termenul se împlinește anterior sau după intrarea în vigoare a NCC.

Prescripțiile extinctive începute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind C. civ. și împlinite ori cele neîmplinite la data de 1 octombrie 2011 – astfel cum este situația juridică de față – rămân în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit, inclusiv sub regimul invocării lor, care este dat, în speță, de dispozițiile înscrise în Decretul nr. 167/1958, act normativ sub imperiul căruia acestea au început să curgă.

În cazul de față, prescripția extintivă, a fost invocată prin întâmpinare de pârâțul Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, pentru o situație juridică neîncheiată înainte de intrarea în vigoare a legii noi, aceasta rămânând supusă dispozițiilor care a instituit-o, respectiv a Decretului nr. 167/1958.

Termenul de prescripție aplicabil în speță este de 3 ani după cum reiese din dispozițiile art. 1 și 3 din Decretul nr. 167/1958.

Totodată, potrivit art. 16 alin.1 lit. a din Decretul nr. 167/1958, instanța reține că prescripția se întrerupe: a) *prin recunoașterea dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția.*

Din cuprinsul probatoriului administrat în cauză, respectiv din însăși cuprinsul antecontractului de vânzare-cumpărare (pct. 3), rezultă că, imobilele construcții au fost predate în folosința reclamantei, cel târziu la data încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare, astfel instanța a constatat că excepțiile prescripției dreptului material la acțiune pentru acțiunea oblică și pentru petitul de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, invocate de pârâțul Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud prin întâmpinarea sunt neîntemeiate, și au fost respinse ca atare.

Pe fond, cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, reclamanta nedovedind faptul că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR și nici că fosta UGSR sau pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA au edificat imobilele construcții din litigiu.

Pe de altă parte, instanța a reținut faptul că pârâțul Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, a solicitat pe calea acțiunii reconvenționale constatarea dobândirii dreptului de proprietate de către acesta prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu bransamente de apa, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună – teatru de vară, acțiunea reconvențională a acestuia fiind întemeiată.

Pentru a dispune în acest sens instanța a reținut că potrivit dispozițiilor art. 492 Vechiul Cod civil, „orice construcție, plantație sau lucru făcute în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui până ce se dovedește din contra”. Acest text de lege constituie fundamentul accesiunii imobiliare artificiale, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra unei construcții, care presupune ridicarea unei construcții pe un teren aflat în proprietatea altei persoane decât proprietarul materialelor folosite la edificarea acesteia.

Dispoziția legală susmenționată conține prezumția că edificarea unei construcții pe un anumit teren s-a făcut de către însuși proprietarul terenului respectiv, pe cheltuiala sa în ceea ce privește valoarea materialelor și a manoperei, această prezumție are caracter relativ și poate fi răsturnată în anumite situații („până ce se dovedește din contra” – potrivit tezei finale a aceluiași articol).

Astfel, dacă se face proba că ridicarea construcției s-a făcut de către proprietar, dar cu materialele altei persoane, ori că un terț a edificat construcția pe terenul altei persoane, devin incidente dispozițiile art. 493 și ale art. 494 din Vechiul Codul civil, care reglementează, în fapt, cele două ipoteze ale accesiunii imobiliare artificiale și care exclud existența unei convenții anterioare edificării construcției. De asemenea, prezumția mai poate fi răsturnată prin dovezile în

prealabil, a unei convenții între proprietarul terenului și constructor, proprietar al materialelor, prin care se recunoaște celui din urmă dreptul de proprietate asupra construcției.

În speță, așa cum rezultă din raportul de expertiză topografică efectuat în cauză, coroborat cu extrasul de CF depus la dosar, terenul pe care sunt edificate cele două construcții - castel apa (cu branșamente de apa, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, este proprietatea tabulară a pârâtului Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, terenul fiind înscris și în inventarul bunurilor din domeniului public al Municipiului Bistrița prin Hotărârea Guvernului României nr. 527/2010. (f.150-154)

Reclamanta, nu a propus nici un fel de probă în fața instanței, din care să rezulte că imobilele construcții au fost edificate de către o terță persoană, alta decât proprietarul terenului și nici nu a depus la dosar o convenție între proprietarul terenului și un terț, din care să rezulte acordul proprietarului terenului pentru edificarea construcțiilor de către terț, astfel că prezumția legală relativă prevăzută de art. 493 și art. 494 Vechiul Cod civil, nu a fost răsturnată.

În privința terenului aferent construcțiilor, reclamanta nu a făcut dovada faptului că acesta este în proprietatea pârâtei Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRĂȚIA sau a fostei UGSR, dimpotrivă rezultă din probele administrate că acesta este în proprietatea tabulară a Statului Român.

Totodată, pentru a face dovada faptului că Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR, instanța a încuviințat și administrat toată probațiunea solicitată de către reclamantă, însă din această probațiune nu rezultă că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR, sarcina probei fiind la reclamantă.

Prin urmare, instanța a respins primul petit din cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiat și văzând acțiunea reconvențională a pârâtului Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, a dat eficiență prezumției legale instituită de art. 493 și 494 Vechiul Cod civil și a constatat că reclamantul reconvențional Statul Român a dobândit dreptul de proprietate prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu branșamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, astfel cum au fost identificate de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză. (f.57-65)

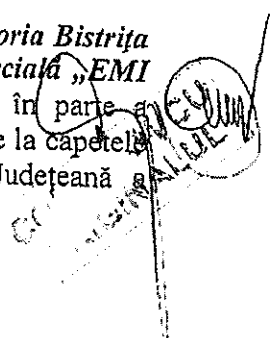
Celelalte petite din cererea de chemare în judecată sunt subsidiare celui de accesiune imobiliară artificială și vor fi respinse la rândul lor ca neîntemeiate. Petitul de validare antecontract este neîntemeiat și sub aspectul transmiterii dreptului de proprietate al terenului la reclamantă, atât timp cât promitentă -vânzătoare nu deține acest teren în proprietate și nici nu a invocat o modalitate legală de dobândire în proprietate a terenului, care să fie analizată de instanță.

În baza prevederilor art. 24 alin. (3), art. 29 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 885 Cod civil și art. 56 din Legea nr. 71/2011, s-a dispus înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit de către reclamantul reconvențional Statul Român, respectiv asupra imobilelor construcții Tribună - teatru de vară și Castel de Apă, în acord cu propunerile făcute prin raportul de expertiză topografică depus la dosar și întocmit de expert Petre Lavinia Dorica, (f. 57-65) tabel de mișcare parcelară f.65, cu corectura instanței, în sensul că la rubrica "situația viitoare", coloana - "Proprietari" se va înscrie pe ambele rânduri proprietarul Statul Român în loc de Societatea Comercială EMI CORPORATION SERV SRL.

În baza art. 453 CPC, instanța a respins cererea reclamantei de obligare a pârâților la cheltuieli de judecată, ca neîntemeiată, reclamanta fiind în culpă procesuală.

Instanța a luat act că pârâta SC RIVIERA REZIDENCE SRL a solicitat cheltuieli de judecată pe cale separată, iar celelalte părți nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Calea de atac. Împotriva Sentinței civile nr. 933/2023, pronunțată de Judecătoria Bistrița în dosarul nr. 1157/190/2021, a declarat apel reclamanta apelantă Societatea comercială „EMI CORPORATION SERV” SRL Bistrița, solicitând admiterea apelului, schimbarea în parte a hotărârii atacate, în ceea ce privește respingerea cererii formulate de apelantă cu privire la capetela de cerere privind dobândirea dreptului de proprietate de către pârâta Uniunea Județeană a



Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, prin accesiune asupra imobilelor în litigiu, constatarea validității contractului încheiat între reclamanta apelantă și pârâta UGSR și înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit, precum și admiterea cererii reconvenționale formulate de Statul Român prin Ministerul Finanțelor cu privire la imobilele în cauză, solicitând ca prin hotărârea pe care o va pronunța instanța:

- să se constate că intimata Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA în calitate de continuatoare în drepturi a fostei UGSR a dobândit prin accesiune și atribuire dreptul de proprietate asupra imobilelor: castel apa cu bransamentele de apa, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribuna - teatru de vara, incluzând terenul aferent acestora, situate în municipiul Bistrița, str. Gării, nr. 1-4, jud. Bistrița-Năsăud;

- să se constate validitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 25.08.2004, între reclamanta apelantă în calitate de cumpărător și intimata Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, în calitate de vânzătoare, prin care aceasta din urmă i-a vândut imobilele: castel apa cu bransamentele de apa, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribună - teatru de vară, incluzând terenul aferent acestora, situate în municipiul Bistrița, str. Gării, nr.1-4, jud. Bistrița-Năsăud, proprietatea vânzătoarei, imobile care sunt părți componente ale imobilelor înscrise în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/IV, de sub A+I având număr top 8486/S/A/IV și în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/V, de sub A+I având număr top. 8486/S/A/V, cumpărate de reclamantă anterior încheierii prezentului contract, în baza contractului autentic de vânzare-cumpărare autenticat de notarul public sub nr. 4819 din 25 august 2004 și să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic. Valoarea imobilelor este de 200.000 lei.

- să se dispună întabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor în litigiu, succesiv pe intimata Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA iar apoi pe reclamanta apelantă; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea apelului s-a arătat că, în fapt, prin sentința atacată, instanța de fond a dispus, printre altele, respingerea cererii formulate de reclamanta apelantă privind dobândirea dreptului de proprietate de către pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, prin accesiune, asupra imobilelor în litigiu, constatarea validității contractului încheiat între reclamanta apelantă și pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA și înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit asupra imobilelor în litigiu. Corelativ a admis cererea reconvențională formulată de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice cu privire la imobilele în cauză.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța a reținut faptul că reclamanta apelantă nu aș fi dovedit faptul că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR și nici că fosta UGSR sau pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA au edificat imobilele construcții din litigiu.

Reclamanta apelantă a solicitat admiterea prezentului apel, hotărârea dată de instanța de fond fiind netemeinică și nelegală.

Prin actele comunicate la dosarul cauzei, constând în hotărârea judecătorească de înființare a pârâtei Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, rezultă că aceasta a înlocuit fosta UGSR, fiind astfel continuatoarea în drepturi a acestei organizații. Fiind continuatoarea în drepturi a fostei UGSR, pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, aceasta a preluat patrimoniul fostei UGSR. În prezenta cauză consider că trebuie avute în vedere dispozițiile legii nr. 15/1990, în virtutea căreia fostele entități de natură economică ale statului au fost transformate în entități de ordin privat. Dacă în ceea ce privește formele de organizare nu se pot trata aspecte ale prezentei cauze prin aplicarea acestor dispoziții, în ceea ce privește transmiterea patrimoniului, această lege trebuie aplicată prin similitudine, deoarece vizează aceleași bunuri care aparținuseră statului și același mod de tranziție către o entitate nou constituită în virtutea noii orânduiri. În lumina acestei solicitări, trebuie avute în vedere dispozițiile art. 5 din Legea nr. 15/1990 care prevăd că: „Regia autonomă este proprietară asupra bunurilor din patrimoniul său”. Prin urmare, entitatea nou înființată după schimbarea regimului, care să corespundă noii orânduiri, devine proprietara bunurilor din patrimoniul pe care entitatea le-a deținut.

În ceea ce privește dobândirea proprietății, cu privire la care instanța de fond a considerat că nu a făcut dovada, a considerat că această reținere este și ea greșită. A solicitat să se observe faptul că, intenția statului la momentul edificării construcțiilor în litigiu a fost de dobândire a proprietății de către UGSR, deoarece autorizațiile de construcție au fost emise în favoarea acestei entități. De aici nu rezultă altceva decât că, din punct de vedere juridic statul dorea ca aceste construcții să aparțină UGSR, emitând documentele de construire în favoarea acestei entități.

Coroborând acest aspect cu cel al preluării în temeiul legii a patrimoniului fostei entități de către entitatea nou înființată, rezultă că intimata Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSRL-FRĂȚIA este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR, a preluat patrimoniul acesteia în temeiul legii și că fosta UGSR este entitatea care a dobândit în proprietate construcțiile în litigiu.

Așa cum a arătat la fondul cauzei, având în vedere cele mai sus indicate, rezultă că intimata Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSRL-FRĂȚIA este proprietară asupra imobilelor în litigiu: castel apa cu bransamentele de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribună - teatru de vară, situate în mun. Bistrița, str. Gării, nr.1-4, jud. Bistrița-Năsăud, care sunt părți componente ale imobilelor înscrise în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/IV, de sub A+I având număr top 8486/S/A/IV și în CF a loc. Bistrița sub nr. 5877/S/A/V, de sub A+I având număr top 8486/S/A/V, proprietatea reclamantei apelante în baza contractului autentic de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public sub nr. 4819 din 25 august 2004, proprietate dobândită prin accesiune și atribuire, în baza Autorizației de construcție nr. 226/09.12.1986.

Având în vedere argumentele mai sus arătate, este mai mult decât evident că, contractul încheiat la data de 25.08.2004, între reclamanta-apelantă și intimata Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSRL-FRĂȚIA, a cărei validare a solicitat-o este perfect valid, deoarece aceste bunuri au făcut parte din patrimoniul intimitei Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSRL-FRĂȚIA urmare a accesiunii (construcția fiind edificată direct în patrimoniul UGSR, aspect rezultat din autorizația de construire) și a preluării de către intimată a patrimoniului fostei UGSR.

Corelativ, a considerat că, pentru argumentele mia sus arătate, cererea reconvențională formulată de Statul Român a fost greșit admisă de instanța de fond, solicitând schimbarea sentinței și sub acest aspect.

Prin urmare, a solicitat admiterea apelului așa cum a fost formulat, cu cheltuieli de judecată, în drept, a invocat prevederile art. 466 și urm. Cod pr. civ., disp. Legii 15/1990, art. 453 Cod pr. civilă.

Apelul formulat de reclamantă nu a fost timbrat.

Întâmpinare. Prin întâmpinarea depusă la dosar de către Municipiul Bistrița, prin primar, Consiliul local al municipiului Bistrița, prin primar, și de către Primarul municipiului Bistrița, la apelul formulat de către Societatea Com Emi Corporation Serv SRL Bistrița, s-a solicitat respingerea apelului ca nefondat și pe cale de consecință, să se mențină ca legală și temeinică sentința civilă nr. 933/2023.

În motivare, s-a arătat faptul că, prin acțiunea introductivă, reclamanta a solicitat să se constate că pârâta Uniunea județeană a Sindicatelor Libere din România CNSRL-FRĂȚIA, a dobândit prin accesiune imobiliară artificială imobilele din litigiu, iar ulterior să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare în favoarea reclamantei.

Imobilele castel de apă cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu tribună-teatru de vară sunt situate din punct de vedere administrativ în Municipiul Bistrița, strada Gării, jud. Bistrița-Năsăud pe terenul înscris în CF nr.85476 Bistrița, nr. top 8486, proprietar tabular pe teren fiind pârâtul Statul Român în cotă de 3396/4659 părți și pârâta Riviera Rezidence SRL în cotă de 1263/4659 părți, așa cum rezultă din extrasul de CF depus la dosar coroborat cu raportul de expertiză topografică întocmit în cauză de expert judiciar Petre Lavinia Dorica.

În mod corect instanța de fond a reținut ca cererea de chemare în judecată formulată de către Societatea Emi Corporation Serv S.R.L. este neîntemeiată, reclamanta nedovedind faptul că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSRL-FRĂȚIA, este continuatoarea

drepturi a fostei UGSR și nici că fosta UGSR sau pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA au edificat imobilele construcții din litigiu.

S-a reiterat faptul că, prin adresa nr. 13649/07.11.2022, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud a solicitat Municipiului Bistrița informații cu privire la imobilele castel apă, canal, tribună - teatru de vară și terenurile aferente în suprafață totală de 4659 mp, situate în municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 1-4.

Urmare acesteia, prin adresa nr. 110467/14.11.2022 s-a comunicat că parte din aceste terenuri sunt înscrise în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Bistrița, amenajate ca destinații de uz și interes public local, respectiv acces și trotuar, parcuri aferente străzii Mihai Eminescu și spații verzi.

Astfel conform Hotărârii Guvernului României nr. 527/2010:

Capitolul I – subcap. cuprinde „Drumuri comunale, vicinale, străzi cu trotuarele aferente și parcuri, la poziția nr. 121 este înscris terenul cu destinația de stradă, respectiv strada Mihai Eminescu și la poziția nr. 579 este înscris terenul cu destinația de parcare din strada Mihai Eminescu bl. 2/A.”

Capitolul IV - subcap. C cuprinde „Parcuri Publice, spații verzi și terenuri de joacă pentru copii,, la poziția nr. 29 este înscris terenul cu destinația de alei și spații verde din strada Mihai Eminescu,,

Reclamanta nu este proprietară imobilului teren pe care este edificată construcția, evident proprietar al terenului fiind Statul Român.

Statul Român a dobândit dreptul de proprietate prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, astfel cum au fost identificate de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză.

Potrivit dispozițiilor art. 492 Vechiul Cod civil, „orice construcție, plantație sau lucru făcute în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui până ce se dovedește din contra”.

Acest text de lege constituie fundamentul accesiunii imobiliare artificiale, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra unei construcții, care presupune ridicarea unei construcții pe un teren aflat în proprietatea altei persoane decât proprietarul materialelor folosite la edificarea acesteia.

Dispoziția legală susmenționată conține prezumția că edificarea unei construcții pe un anumit teren s-a făcut de către însuși proprietarul terenului respectiv, pe cheltuiala sa în ceea ce privește valoarea materialelor și a manoperei, această prezumție are caracter relativ și poate fi răsturnată în anumite situații („până ce se dovedește din contra” - potrivit tezei finale a aceluiași articol).

Reclamanta Emi Corporation Serv SRL, cu rea credință încearcă să înscrie în CF dreptul de proprietate publică, ignorând faptul că suprafața de 1387 mp. identificați în CF 35476 aparțin domeniului public al municipiului Bistrița.

Pentru a opera accesiunea imobiliară artificială în condițiile solicitate de reclamantă este necesar să nu fi fost încheiată nicio convenție între proprietarul imobilului și autorul lucrării, care să aibă ca obiect situația juridică a lucrării, înainte de efectuarea construcției.

Cea de-a doua condiție constă în imperativul de a exista o încorporare a materialelor în imobil, o pierdere deci a individualității materialelor întrebuințate.

Așa cum a reținut și instanța de fond reclamanta, nu a propus nici un fel de probă în fața instanței, din care să rezulte că imobilele construcții au fost edificate de către o terță persoană, alta decât proprietarul terenului și nici nu a depus la dosar o convenție între proprietarul terenului și un terț, din care să rezulte acordul proprietarului terenului pentru edificarea construcțiilor de către terț, astfel că prezumția legală relativă prevăzută de art. 493 și art. 494 Vechiul Cod civil, nu a fost răsturnată, respectiv nu a făcut dovada faptului că acesta este în proprietatea pârâtei Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA sau a fostei UGSR, dimpotrivă din probele administrate rezultă că acesta este în proprietatea tabulară a Statului Român.

CONFORM CUI
ORIGINALUL

În prezenta cauză, reclamanta nu a preluat bunul odată cu încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare din 25.03.2004 și nici ulterior acestui moment, stăpânirea imobilului fiind exercitată și în prezent de Statul Roman.

În mod corect a reținut instanța de fond că petitul de validare antecontract este neîntemeiat și sub aspectul transmiterii dreptului de proprietate al terenului la reclamantă, atât timp cât promitentă -vânzătoare nu deține acest teren în proprietate și nici nu a invocat o modalitate legală de dobândire în proprietate a terenului.

În speță, așa cum rezultă din raportul de expertiză topografică efectuat în cauză, coroborat cu extrasul de CF depus la dosar, terenul pe care sunt edificate cele două construcții - castel apa (cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, este proprietatea tabulară a pârâtului Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, terenul fiind înscris și în inventarul bunurilor din domeniului public al Municipiului Bistrița prin Hotărârea Guvernului României nr. 527/2010.

Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite printr-unul din modurile prevăzute de lege.

Articolul 865 alin. (1) noul C. civ. instituie o obligație în sarcina titularul dreptului de proprietate, respectiv statul sau unitățile administrativ-teritoriale, de apăra dreptul de proprietate publică.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 din Legea nr. 213/1998, care postulează: „bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile”.

Potrivit art. 861 Cod Civil prevede faptul că „bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile”.

Astfel, actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor privind regimul juridic al bunurilor aparținând domeniului public sunt lovite de nulitate absolută, reclamanta nedovedind faptul că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLAR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR și nici că fosta UGSR sau pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLAR-FRĂȚIA au edificat imobilele construcții din litigiu.

Pentru aceste considerente, s-a solicitat respingerea prezentului apel și pe cale de consecință menținerea sentinței 933/2023, ca legală și temeinică.

Întâmpinare. Prin *întâmpinarea depusă la dosar de către intimata pârâtă S.C. „RIVIERA REZIDENCE” S.R.L.*, a solicitat instanței de judecată, în prealabil, anularea cererii de apel, și a invocat excepția nelegalei timbrări a apelului, respingerea apelului ca nefondat, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, s-a arătat faptul că, prin cererea de chemare în judecată reclamanta-apelantă a solicitat instanței să constate că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLAR-FRĂȚIA, în calitate de continuatoare în drepturi a fostei UGSR, a dobândit prin accesiune și atribuire dreptul de proprietate asupra imobilelor: castel apă cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente, împreună cu imobilul tribună-teatru de vară, incluzând terenul aferent acestora, situate în mun. Bistrița, str. Gării, nr.1-4 (actualmente str. Mihai Eminescu s.n.), jud. Bistrița-Năsăud, iar, mai apoi, să constate validitatea contractului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată, încheiat de pârâtă și reclamantă, la data de 25.08.2004, privind imobilele menționate anterior, și să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic.

Prin Sentința civilă nr.933/2023 pronunțată de Judecătoria Bistrița, prima instanță, în esență, a respins acțiunea civilă promovată de reclamantă ca neîntemeiată, admitând, totodată, cererea reconvențională formulată de Statul Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, prin A.J.F.P. B-N, și în consecință, a constatat că reclamantul reconvențional a dobândit dreptul de proprietate prin accesiune imobiliară artificială, asupra imobilelor: castel apa (cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună -teatru de vară, astfel cum au fost identificate

de către expert Petre Lavinia Dorica prin raportul de expertiză topografică întocmit în cauză (f. 57-65), dispunând înscrierea în CF a dreptului de proprietate astfel dobândit de către reclamantul reconvențional Statul Român.

Împotriva soluției instanței de fond, reclamanta Emi Corporation Serv SRL a declarat apel, apel față de care a învederat următoarele:

În prealabil, având în vedere că prin rezoluția din 18 octombrie 2023, instanța de control judiciar a pus în vedere apelantei obligativitatea achitării taxei judiciare de timbru aferente cererii de apel - în cuantum de 5155 lei, în termen de 10 zile de la comunicarea rezoluției, iar această obligație nu a fost îndeplinită nici până în prezent, a invocat excepția netimbrării apelului, cu consecința anulării cererii de apel, conform dispozițiilor art.470 alin.(3) c. pr. civ.

În măsura în care se va face dovada legalei timbrări a cererii, s-a învederat ca subscrisa consideră criticile apelanților ca fiind nefondate, soluția pronunțată de instanța de fond fiind temeinică și legală, aceasta reținând, în mod just și în esență, că „...cererea de chemare în judecată este neîntemeiată, reclamanta nedovedind faptul că pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA, este continuatoarea în drepturi a fostei UGSR și nici că fosta UGSR sau pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA au edificat imobilele construcții din litigiu”

În acest context, invocarea de către apelantă, la modul general, a prevederilor, respectiv Incidentei Legii nr.15/1990, mai exact a dobândirii „ope legis” a dreptului de proprietate pretins în cele din urmă de reclamantă nu poate fi primită, întrucât nici pârâta Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA și nici fosta UGSR nu au avut în proprietate aceste construcții, astfel încât este evident că nu puteau transmite mai departe dreptul de proprietate asupra acestor bunuri.

Ceea ce trebuie remarcat, este faptul că reclamanta înțelege să invoce, pentru prima dată, în calea de atac a apelului pretinsa incidență a Legii nr.15/1990 în susținerea acțiunii sale, ceea ce nu poate fi primit, în condițiile în care prin acțiunea introductivă, în fața instanței fondului, a înțeles să invoce dobândirea dreptului de proprietate în discuție prin „atribuire” conform Autorizației de construire nr.226/09.12.1986, însă, așa cum a arătat și în fața primei instanțe, acest act administrativ neputând fi constitutiv de drepturi, cu precădere în privința imobilului teren.

Or așa fiind, cum reiese și din probațiunea administrată, în mod just a reținut prima instanță faptul ca așa cum rezultă din raportul de expertiză topografică efectuat în cauză, coroborat cu extrasul de CF depus la dosar, terenul pe care sunt edificate cele două construcții - castel apă (cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente) și tribună - teatru de vară, este proprietatea tabulară a pârâtului Statul Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud, terenul fiind înscris și în inventarul bunurilor din domeniului public al Municipiului Bistrița prin Hotărârea Guvernului României nr. 527/2010 (f. 150-154). Reclamanta, nu a propus nici un fel de probă în fața instanței, din care să rezulte că imobilele construcții au fost edificate de către o terță persoană, alta decât proprietarul terenului și nici nu a depus la dosar o convenție între proprietarul terenului și un terț, din care să rezulte acordul proprietarului terenului pentru edificarea construcțiilor de către terț, astfel că prezumția legală relativă prevăzută de art. 493 și art. 494 Vechiul Cod civil, nu a fost răsturnată. În privința terenului aferent construcțiilor, reclamanta nu a făcut dovada faptului că acesta este în proprietatea pârâtei Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din România CNSLR-FRĂȚIA sau a fostei UGSR, dimpotrivă rezultă din probele administrate că acesta este în proprietatea tabulară a Statului Român.”

În consecință, hotărârea atacată este una legală și temeinică, impunându-se respingerea apelului promovat, neexistând nici un motiv de nelegalitate sau netemeinicie, cum se pretinde, învederând instanței de control judiciar că se mențin și celelalte argumente invocate și detaliate în cuprinsul întâmpinării depuse în fața primei instanțe, pe care nu le mai reiterează în prezentul script.

Apelanta reclamantă nu a depus la dosar răspuns la întâmpinările ce i-au fost legal comunicate.

La termenul de judecată din 26 februarie 2024 s-a invocat excepția de netimbrare a apelului formulat de reclamantă.

CONFORM
COPIS în discuție
ORIGINAL

Examinând excepția de netimbrare a apelului, tribunalul constată că se impune a fi admisă potrivit argumentelor ce vor fi reliefate în cele ce urmează.

Tribunalul constată că *potrivit art.470 alin.2 Cod procedură civilă la cererea de apel se va atașa dovada achitării taxelor judiciare de timbru, iar potrivit art.470 alin.3 această cerință este prevăzută sub sancțiunea nulității apelului, iar lipsa dovezii achitării taxei de timbru poate fi complinită până la primul termen de judecată* la care partea a fost legal citată în apel.

În speță, tribunalul constată că apelanta reclamantă nu a depus odată cu cererea de apel taxa judiciară de timbru aferentă apelului formulat, situație în care în faza prealabilă prin rezoluția din data de 18 octombrie 2023 f.6 s-a dispus citarea apelantei cu mențiunea de a timbra apelul cu taxă judiciară de timbru de 5155 lei, stabilită conform art.23 alin.1 lit.a din OUG nr.80/2013, sens în care apelanta a fost legal citată la adresa indicată în cererea de apel f.7, însă nu s-a conformat și nu și-a îndeplinit obligația impusă de lege de a timbra apelul formulat până la primul termen de judecată în apel.

Având în vedere această situație, constatând că apelul formulat nu a fost legal timbrat cu taxa judiciară de timbru de 5155lei stabilită în cauză, tribunalul, în baza art.470 alin.3 Cod procedură civilă, va admite excepția invocată și va anula ca netimbrat apelul formulat de apelanta reclamantă împotriva Sentinței civile nr. 933/2023 a Judecătoriei Bistrița pronunțată în dosarul nr. 1157/190/2021.

Față de soluția anulării apelului ca netimbrat nu poate fi examinat fondul cauzei, fiindcă excepția de netimbrare are prevalență deoarece vizează legala sesizare a instanței de control judiciar, nefiind posibilă soluționarea altor excepții sau a fondului cauzei în contextul în care instanța de apel nu a fost legal investită.

Potrivit art.451-453 Cod procedură civilă, nu se vor acorda cheltuieli de judecată în apel în acest cadru procesual în condițiile în care apelanta reclamantă a pierdut procesul în apel raportat la soluția anulării cererii de apel formulate, caz în care nu i se pot acorda, intimata pârâtă Soc. Riviera Rezidence SRL cu ocazia dezbaterilor a susținut că va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată, iar ceilalți intimați nu au solicitat cheltuieli de judecată în apel.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Admite excepția de netimbrare a apelului și-n consecință:

Anulează ca netimbrat apelul formulat de reclamanta **Societatea EMI CORPORATION SERV SRL Bistrita**, cu sediul în Bistrița, str. Mihai Eminescu, nr. 1 - 4, județul Bistrița-Năsăud împotriva Sentinței civile nr. 933/2023 a Judecătoriei Bistrița pronunțată în dosarul nr. 1157/190/2021.

Fără cheltuieli de judecată în apel.

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

Cererea de recurs se depune la Tribunalul Bistrița-Năsăud.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței în data de 26 februarie 2024.

PREȘEDINTE,
Marius Lucian Bulea

JUDECĂTOR,
Maricica Costin

GREFIER,
Mihaiela Reghina

MLB/ 8 ex./07 martie 2024
Jud. fond Pop AL

Judecatoria Bistrita
Dosar 1157/190/2021
Termen: 15.11.2021

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ

Subsemnata Petre Lavinia Dorica, expert tehnic judiciar, specialitatea topografie, aflat în evidența B.L.E. de pe lângă Tribunalul Bistrita Nasaud, numita prin adresă la dosar, va aduce la cunoștință următoarele:

Reclamant:

SOCIETATEA COMERCIALA "EMI CORPORATION SERV" SRL

Parat:

• UNIUNEA JUDETEANA A SINDICATELOR LIBERE DIN ROMANIA CNSLR-FRATIA

- Expert tehnic judiciar specialitatea topografie: Petre Lavinia Dorica
 - Obiectul dosarului: ACCESIUNE
- Obiectivele expertizei:

1)-identificarea imobilelor în litigiu, prin accesiune, respective: canalul de apă cu bransamente de apă, canal, energie electrică și gaz aferente și imobilul tribună-teatru de vară situate în Bistrita str. Garii nr. 1-4, precum și identificarea terenului pe care se afla situate imobilele menționate, cu întocmirea schitei corespunzătoare și a tabelului de mișcare parcelară cu punere de atribuire pe reclamantă.

Desfasurarea expertizei

Reclamantul a fost anunțat telefonic cu privire la data și ora când se va desfășura expertiza. Paratul se afla internat la spitalul județean, fără posibilitatea de a fi anunțat, deoarece nu se știe data externării. Din acest motiv am încheiat o notă, pe care a semnat-o reprezentantul reclamantei Dl. Dragan Gelu. Masuratorile au fost programate pentru data de 02.10.2021 orele 13.00. A fost prezent Dl. Dragan Gelu care mi-a arătat locațiile obiectivelor. Am efectuat măsurătorile ce se impun.

Concluzii și propuneri:

1. În PLANUL DE SITUAȚIE NR. 1 se prezintă amplasarea tribunei teatrului de vară și a terenului aferent acesteia.

2. Vecinătățile terenului sunt; NORD-bloc de locatari și domeniul public, EST-domeniu public, SUD și VEST- clădire sediu și spații comerciale ale reclamantei

3. Terenul se identifică cu date de CF nr. topo 8486 înscris în CF 85476 Bistrita.

CONFORM CU
ORIGINALUL

4. Suprafata totala masurata este de 1387mp, ram de cultura curti constructii intravilan.
5. IN PLANUL DE SITUATIE NR. 2 se prezinta locatia castelului de apa. Am creat o cale de acces de 6m latime de la aleea principala pentru a permite accesul autovehiculului de aprovizionare cu apa. Bransamentele de apa, canal si energie electrica sunt subterane.
6. Vecinatatile terenului pe toate laturile este domeniul public
7. Se identifica cu acelasi nr. topo 8486 inscris in CF 85476 Bistrita.
8. Suprafata totala masurata este de 75mp bazin si 114mp cale de acces la bazin, ram de cultura curti constructii intravilan.
9. Se prezinta tabele de miscare parcelara cu propunere de intabulare successive, in final in favoarea reclamantului.

Anexez,

PLAN DE SITUATIE NR. 1

PLAN DE SITUATIE NR. 2

Tabel de miscare parcelara NR. 1 cu propunere de intabulare pe parata

Tabel de miscare parcelara NR. 2 cu propunere de intabulare pe reclamanta

Nota intocmita cu ocazia masuratorilo la teren

Decont de cheltuieli

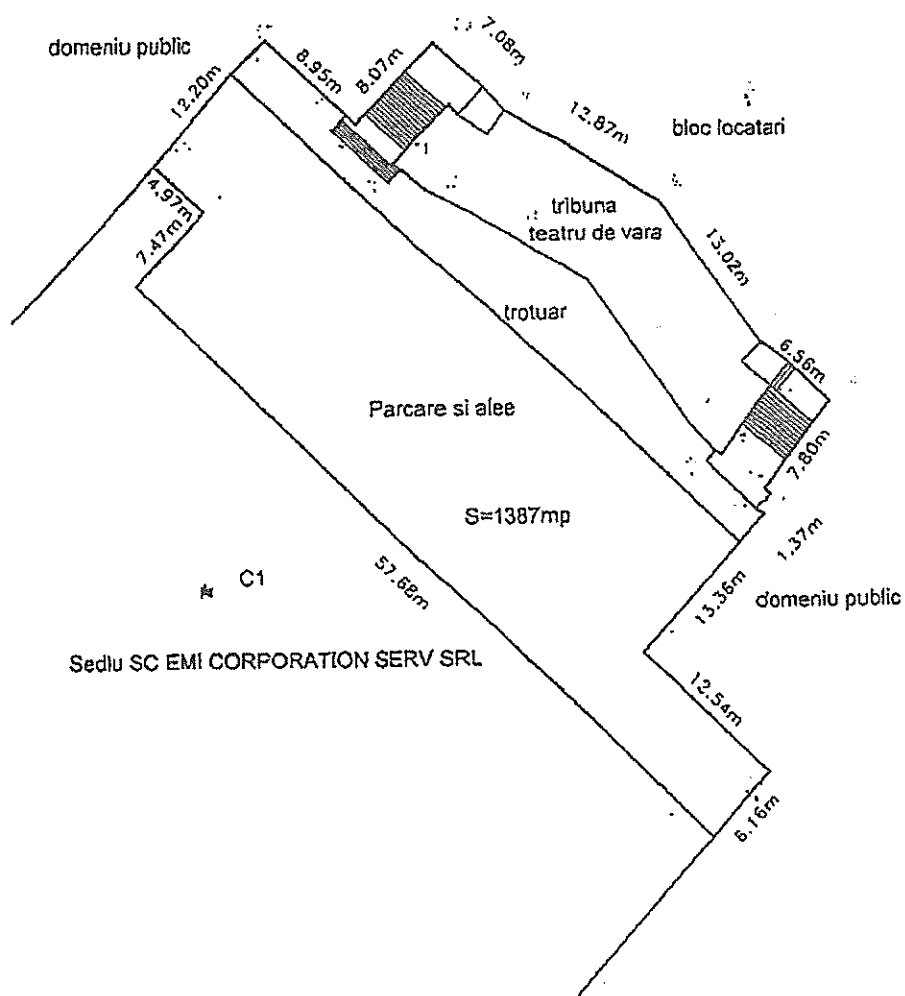
Expert tehnic judiciar,
Ing. Petre Lavinia Dorica



CONFIRM CU
ORIGINAL



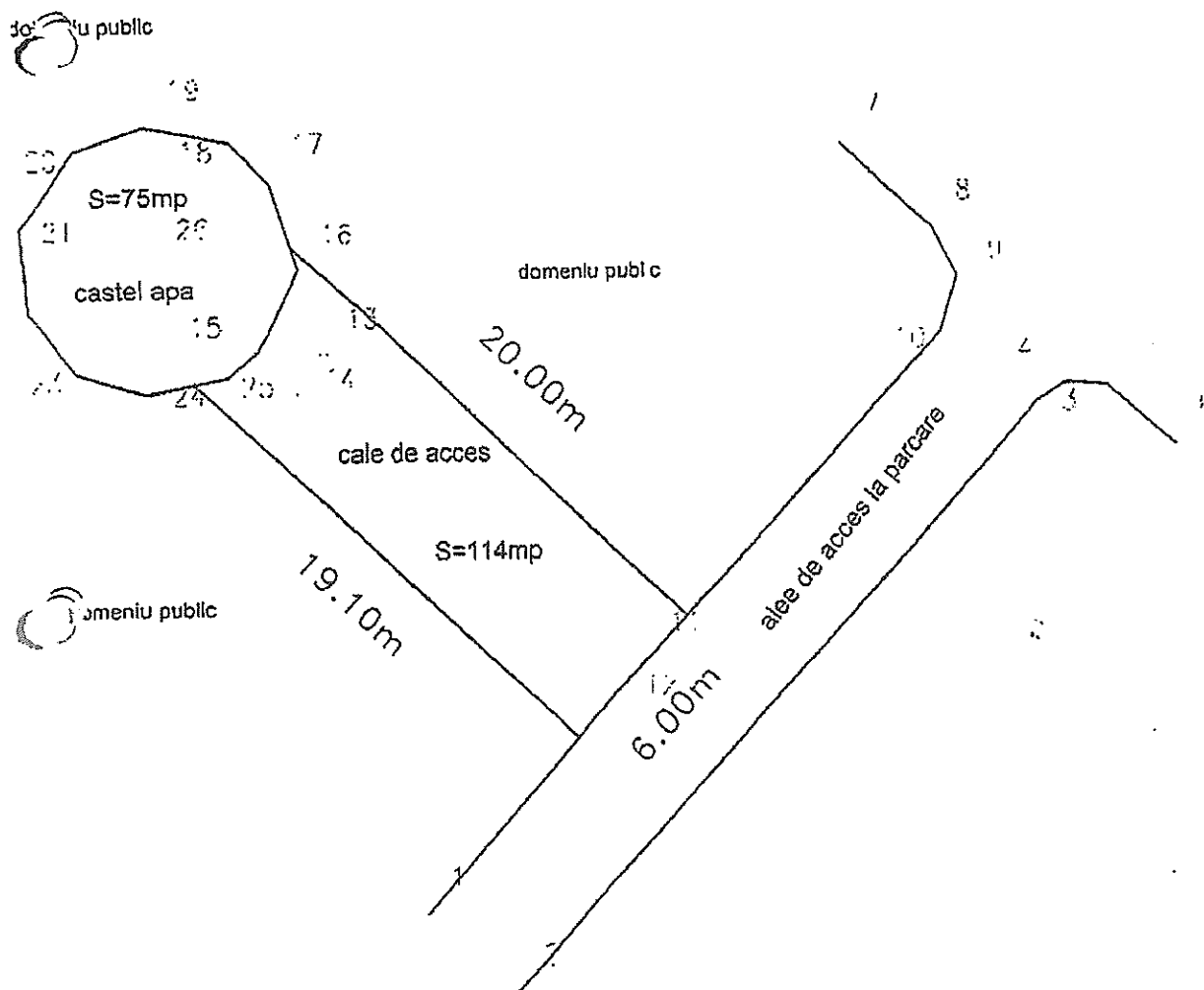
TRIBUNA-TEATRU DE VARA SI TEREN AFERENT



CONFIRM CU
ORIGINAL

PLAN DE SITUATIE NR. 2
Scara 1:250

CASTEL APA SI CALE DE ACCES



Expert tehnic judiciar
Ing. Petre Lavinia Dorica

[Signature]

CONFORM CU
ORIGINALA

TABEL DE MIȘCARE PARCELARĂ NR.1
a imobilului situat în intravilan Bistria
cu propunere de intabulare pe parata

SITUAȚIA ACTUALĂ					SITUAȚIA VIITOARE			
Nr. C.F.	Nr. topo.	Supraf. mp.	Cultura	Proprietari	Nr. topo.	Supraf. mp.	Cultura	Proprietari
85476	8486	4659	Curti constructii	Statul Roman, cota de 3396/4659p Riviera Residence S.R.L. COTA DE 1263/4659P	8486/1	1387	Tribuna-teatru de vara Curti constructii	Uniunea Judeteana a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRATIA
					8486/2	189	Castel de apa Curti constructii	Uniunea Judeteana a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRATIA
					8486/3	3083	Curti constructii	Statul Roman, cota de 1820/4659p Riviera Residence S.R.L. COTA DE 1263/4659P
TOTAL SUPRAFAȚĂ						4659		

CONFORM
ORIGINALULUI

Expert tehnic judiciar,
Ing. PETRE C. Lămpia Dorica

TABEL DE MIȘCARE PARCELARĂ NR.2
a imobilului situat în intravilan Bistria
cu propunere de intabulare pe reclamanta

SITUAȚIA ACTUALĂ				SITUAȚIA VIITOARE				
Nr. C.F.	Nr. topo.	Supraf. mp.	Cultura	Proprietari	Nr. topo.	Supraf. mp.	Cultura	Proprietari
	8486/1	1387	Tribuna-teatru de vara Curfi construcții	Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRATIA	8486/1	1387	Tribuna-teatru de vara Curfi construcții	Societatea Comercială „EMI CORPORATION SERV” SRL
	8486/2	189	Castel de apa Curfi construcții	Uniunea Județeană a Sindicatelor Libere din Romania CNSLR-FRATIA	8486/2	189	Castel de apa Curfi construcții	Societatea Comercială „EMI CORPORATION SERV” SRL
		1576	TOTAL SUPRAFAȚĂ			1576		

Expert tehnic judiciar,
Ing. PETRE C. MAVINIA Dorica

CONFORM CU
ORIGINALA

CONSILIUL DE STAT
AL
REPUBLICII SOCIALISTE ROMÂNIA

DECRET

PRIVIND EXPROPRIEREA UNOR TERENURI SI CONSTRUCTII, DEMOLAREA UNOR CONSTRUCTII, SCOATEREA DIN FUNCTIUNE A UNOR FONDURI FIXE, PRECUM SI REALIZAREA SI DESFIINTAREA UNOR ARTERE DE CIRCULATIE, SITUATE IN JUDETUL BISTRITA-NASAUD

Consiliul de Stat al Republicii Socialiste România
d e c r e t e a z ă :

Articol unic.- În scopul realizării unui număr de 800 apartamente și a dotărilor comerciale și tehnico-edilitare aferente, în ansamblul de locuințe "Strada Mihai Eminescu", din municipiul Bistrița, se expropriează, se trec în proprietatea statului și se dau în administrarea directă a Comitetului executiv al Consiliului popular al municipiului Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, terenurile în suprafață de 16.300,60 mp, construcțiile în suprafață de 9.758,10 mp, precum și împrejurimile

în lungime de 1.702,20 m, situate în municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, identificate potrivit planului de situație anexat, proprietatea persoanelor prevăzute în tabelul anexă nr.1 la prezentul decret.

Se aprobă demolarea construcțiilor și a împrejurimilor expropriate potrivit alineatului 1.

Se aprobă scoaterea din funcțiune a fondurilor fixe, cu o valoare totală de inventar de 3.735.756 lei, din care valoarea neamortizată este de 700.922,42 lei, situate în municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, identificate potrivit planului de situație anexat, prevăzute în tabelele anexă nr.2 și 3 la prezentul decret.

Se aprobă realizarea, în municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, a arterelor de circulație, în lungime totală de 542 m, identificate potrivit planului de situație anexat, prevăzute în tabelul anexă nr.4 la prezentul decret.

Se aprobă desființarea arterelor de circulație, în lungime totală de 275 m, situate în municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, identificate potrivit planului de situație anexat, prevăzute în tabelul anexă nr.5 la prezentul decret.

Se aprobă realizarea, în ansamblul de locuințe "Strada Mihai Eminescu", din municipiul Bistrița, județul Bistrița-Năsăud, a unui număr de 40 apartamente, într-o clădire de locuit, cu regim de înălțime, mai mare de P+8 etaje, potrivit planului de situație anexat.

NICOLAE CEAUSESCU
PRESEDINTELE
REPUBLICII SOCIALISTE ROMANIA

București, 13 februarie 1987

Nr. 31.-

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVĂ

cuprind proprietățile care i-au fost înscrise în cartea funciară, și se trece în proprietatea statului

Nr. crt.	Nr. po- ziției	Denumirea proprietarului	Domiciliul proprietarului	Locul unde este situat imobilul cu care se proprietărează	Suprafața imobilului ce se expropriază	ter- nuri	cons- truc- ții	din care suprafa- ța utilă	Lungimea împreju- ririlor c- se expro- priază
					-mp-	-mp-	-mp-	- mp -	- m -
0	1	Mizgan Gheorghe Mizgan Ana	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 5, Județul Bistrița-Năsăud	4	5	6	7	8	
1	3	Răceanu Ieremia Irimie Lărluciu	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 7, Județul Bistrița-Năsăud		320,00	160,10	138,30	12,00	
2	4	Bugnar Ioan	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 9, Județul Bistrița-Năsăud		115,42	152,30	127,20	3,50	
3	5	Bozeșan Gheorghe	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 13, Județul Bistrița-Năsăud		341,58	197,30	165,70	3,50	
4	8	Lup Aurelia	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 15, Județul Bistrița-Năsăud		190,00	71,80	59,50	20,00	
5	9	Mălinaș Teodora	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 15, Județul Bistrița-Năsăud		191,00	95,90	76,60	20,00	
6	10	Noldovan Valentin	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 15, Județul Bistrița-Năsăud		382,00	87,00	70,40	59,00	

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVĂ

0	1	2	3	4	5	6	7	8
6.	Dragota Silviu Dragota Valeria	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.21, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.21, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.21	415,00	337,00	277,90	53,0
14	Pleşca Maria Pleşca Iarin				277,00	282,70	245,00	55,0
7.	Dragota Silviu Dragota Valeria	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.21, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.21, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.25	623,00	-	-	-
8.	Căilean Nicolae	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.25, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.25, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.25	-	265,10	237,70	3
9.	Louis Lusana	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.27, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.27, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.27	216,00	125,50	110,60	8,00
10.	Docișla Ioan Docișla Cornelia	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.2, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.2, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.2	353,00	189,40	152,50	27,50
11.	Vlad Elena	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.4, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.4, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.4	111,00	81,80	61,70	30,00
12.	Mikle Ludovic	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.6, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.6, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.6	324,00	190,70	147,40	4,00
13.	Cile Ioan	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.8, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.8, Județul Bistrita-Năsăud	municipiul Bistrita, str. Mihai Eminescu nr.8	446,00	209,30	169,20	19,00

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVĂ

1	2	3	4	5	6	7	8
14	Feter Alexandru	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu, nr. 10, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 10	164,00	122,10	97,80	21,00
25	Feter Tiberiu Peter Szarenke	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 14, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 14	226,00	103,70	88,50	17,00
26	Lörincz Lili Estere	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 16, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 16	411,00	244,70	190,90	20,00
31	Fop Emil	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 18, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 18	146,60	115,80	52,00	
32	Fop Niccolao	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 13, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 13	209,00	139,20	121,10	11,00
33	Galățan Ioan	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 20, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 20 A	626,00	247,80	187,50	58,00
34	Sebestean Leon	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 20, județul Bistrița-Năsăud	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 20				
35	Rotaru Gabriela	municipiul Bistrița, str. Romană nr. 2, bl. 51, sc. B, ap. 31, județul Bistrița-Năsăud					
36	Ceuce Mircea Călin	municipiul Bistrița, str. Mihai Eminescu nr. 20, județul Bistrița-Năsăud					

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVĂ

T A B E I

=====

cuprinzând fondurile fixe, situate în Municipiul Bistrița,
Județul Bistrița-Năsăud, ce se scot
din funcțiune

nr. crt.	nr. po- ziției din planul de si- tuație	Denumirea fondului fix	Suprafața construită de către unitatea funcționară în func- țiune	nr. în- ventar	anul construc- ției (in- trării în func- țiune)	lei -	lei -	lei -	Valoarea de amorti- zată	Valoarea netă	Valoarea materie- lor ce se recu- perează
0	1		3	4	5	6	7	8	9		
1.	1	locuință, str. Mihai Eminescu nr. 1	239,40 40,00	10364	1919	161.800	149.660	12.140	51.776		
2.	2	locuință, str. Mihai Eminescu nr. 3	420,40 30,00	10335	1919	282.800	261.596	21.204	90.496		
3.	11	magazin și spații administrative, str. Mihai Eminescu nr. 17	257,50 9,00	10032 10033	1984 1983	174.163 60.620	77.279 60.620	96.884	55.732 27.500		
4.	22	locuință, str. Mihai Eminescu nr. 4	121,30	10920	1937	97.873	66.071	31.802	31.319		
5.	29	locuință, str. Mihai Eminescu nr. 14	40,70	10790	1918	33.103	25.020	7.083	9.931		
6.	38	locuință, str. Mihai Eminescu nr. 24	206,20 28,50	10370	1924	137.000	116.941	20.059	43.840		
7.	53	locuință, b-dul Decebal nr. 14	185,90 21,00	10350	1935	131.800	91.793	40.007	42.176		
8.	15	locuință, anexe gospodărești, str. Mihai Eminescu nr. 21	129,50	12.990	1939	72.404	46.979	25.425	21.721		

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVĂ

193

EXECUTAT
LA DIRECTIA JUDETEANA
BISTRITA NASAUD
A ARHIVELOR NAZIONALE

MEMORIU JUSTIFICATIV

= = = = =

pentru obiectivul de investiții: bloc nr.15 din cadrul ansamblului de locuințe M.Eminescu Bistrița, etapa I/1.

Cap.1.Capacitatea investiției

Etapa I/1 din ansamblul de locuințe M.Eminescu Bistrița, cuprinde blocurile 8, 14, 15 cu spații comerciale la parter (Bl.8) și respectiv la parter și mezanin (Bl.14,15).

Blocul 15 are regimul de înălțime P + M + 5,6,8, un număr de 38 apartamente și 1290,6 mp arie desfășurată - spații comerciale. El este constituit din 2 tronsoane C4e4, proiect tip nr.8270/84, elaborat de I.C.P.R.O.M. Iași.

Cap.2. Date generale

Blocul 15 împreună cu blocurile 8 și 14, sînt amplasate de-a lungul străzii M.Eminescu, pînă la intersecția cu B-dul Republicii, și vor delimita latura nordică a pieței Casei de Cultură a Sindicatelor din Bistrița

Amplasamentul respectă prevederile detaliului de sistematizare nr.297/85 avizat de C.P.C.P. cu nr.2267/85, de C.S.P. cu avizul nr. 78601/85 și aprobat de Comitetul Executiv al C.P.J. Bistrița - Năsăud cu Decizia nr.66/1985.

Beneficiarul este I.J.G.C.L. Bistrița.

Proiectant general C.P.J. - Secția de proiectare Bistrița - Năsăud.

Antreprenor general: I.A.C.M. Bistrița

Termen de începere a execuției: trim.IV.1987

Termen de punere în funcțiune: trim. IV.1988

Cap.3. Necesitatea și oportunitatea investiției

Municipiul Bistrița a înregistrat o creștere rapidă a populației, preponderentă fiind creșterea personalului muncitor

încadrat în noile obiective industriale.

La parterul și mezaninul ~~xx~~ blocului 15 se propune organizarea unor spații pentru Centrul de librării - Bistrița, în suprafață de 1290,6 mp, suprafață care ~~acoperă~~ parțial necesarul de spațiu al beneficiarului.

Centrul de librării are în componență sa următoarele funcțiuni: casa cărții, librărie, imprimate tipizate, librărie mic - gros papetărie, librărie - colectura bibliotecilor, librărie - cartea prin poștă, magazie - carte diversă, magazie carte școlară, magazie - papetărie atrasă și în tranzit, magazie materiale consum propriu, magazie ambalaje.

Toate aceste funcțiuni sînt adăpostite în momentul de față în imobile dispersate în oraș, insalubre, improprii desfășurării unei activități normale. Aceeași unitate are marfă în 2 - 3 locuri în oraș.

De asemenea actualul sediu al Centrului de librării din str. Traian Banciu nr.16 urmează a se demola în 1987, în vederea întregirii ansamblului de locuințe Stefan cel Mare.

Valoarea mărfurilor rulate va fi de 30 milioane lei anuale.

Situația actuală a spațiilor, fărîmîțarea activităților unor unități în 2 - 3 locuri din oraș, dezvoltarea sediului actual justifică pe deplin necesitatea construirii unor spații satisfăcătoare și corespunzătoare păstrării cărților și produselor de hîrtie.

Pentru realizarea unei suprafețe cît mai apropiate de cea cerută de beneficiar se propune ca parterul blocului să iasă în afara perimetrului locuințelor realizîndu-se către Casa de cultură un amfiteatru în aer liber pe care se vor putea desfășura și diferite activități social culturale.

Cap.4 Principalele elemente funcționale ale investiției:

a/ Proiectul tip utilizat este pr.nr.8270/84, elaborat de I.C.P.R.O.M. Iași, secțiunea C4e4.

Structura pe apartamente este următoarea: total 38 ap. din care 20 apartamente de 3 camere, 16 apartamente de 2 camere și 2 apartamente de 1 cameră.

b/ Nivel de dotare și finisare.

Locuințele vor avea finisaje interioare conform Decret 447/76, anexa nr.4.

Finisajele exterioare vor fi în terasit, placaj de travertin și placaj din cărămidă.

Spațiile comerciale vor avea finisajele și dotările în conformitate cu normativul M.C.I. iar finisajele exterioare vor fi de calitate: închideri de geam șlefuit tip Buzău, placaj de travertin și cărămidă, terasit.

Blocurile vor avea șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă profilată.

c/ Soluții pentru sistematizare verticală, drumuri, alei, platforme, amenajări exterioare.

Amenajările exterioare aferente blocurilor, pentru circulația pietonală și auto, constau din platforme și alei pietonale realizate din pavele și îmbrăcăminti asfaltice.

Prin sistematizarea verticală s-a urmărit îndepărtarea apelor de la blocuri și respectarea în parte a terenului natural existent, precum și folosirea excesului de pământ din săpăturile de la blocuri pentru umpluturi locale.

Cap.7. Soluții și indici la principalele instalații și rețele exterioare.

1. Instalații termice.

Alimentarea cu energie termică a ansamblului se va realiza de la punctul termic nr.4 existent care va fi extins, și se vor înlocui aparatele de contracurent.

În ansamblul proiectat fiind alimentate clădiri cu regimuri diferite de înălțime, atât instalația de încălzire cât și cea pentru apă caldă de consum s-a proiectat ^{pentru} un singur regim de presiune, corespunzător clădirii celei mai înalte.

Alimentarea cu apă - pentru obiectivele prevăzute în cadrul ansamblului M. Eminescu se va face după cum urmează:

- pentru spațiile comerciale prevăzute la blocurile 8, 14, 15 și pentru locuințele care sînt în regim de înălțim
1 + 4 se va face alimentarea cu apă din conductele de serviciu

Du 100 mm din OL prevăzută a închide un incl, de pe strada M. Eminescu.

- pentru locuințele în regim de înălțime P + 6, P + 8, alimentarea cu apă se va face din conducta OL 150 mm, care vine de la stația de hidrofor, amplasată în PT 4.

Canalizare

Apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate de colectoare de serviciu și vor fi descărcate în colectorul principal din str.M.Eminescu.

Instalația electrică

Proiectul de alimentare cu energie electrică a ansamblului de locuințe M.Eminescu și a clădirilor care se mențin se va întocmi separat de către I.R.E. Bistrița.-

INTOCMIT,
arh. Gătej Ioan
arh. Tamaș Ștefan

Gătej

EXECUTAT
LA DIRECȚIA JUDEȚEANĂ
BISTRIȚA NĂSAUD
A ARHIVELOR NAȚIONALE

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ BISTRIȚA-NĂSAUD A ARHIVELOR NAȚIONALE

Această copie/acest extras în nr. de 4/10 file a fost executat(ă)
întocmai după documentul justificativ pentru obiectivul
de muncă Bile nr. 15 din cadrul ansamblului
de locuințe M. Eminescu Bistrița-Năsăud 1/1
În urma cererii Transmisiile Municipiului Bistrița
înregistrată la nr. 668-01 din 08-05-2019 a colationat/verificat de către

CONSILIER / INSPECTOR, Ecaterina Preda
REFERENT DE SPECIALITATE / REFERENT, ARHIVAR Gay

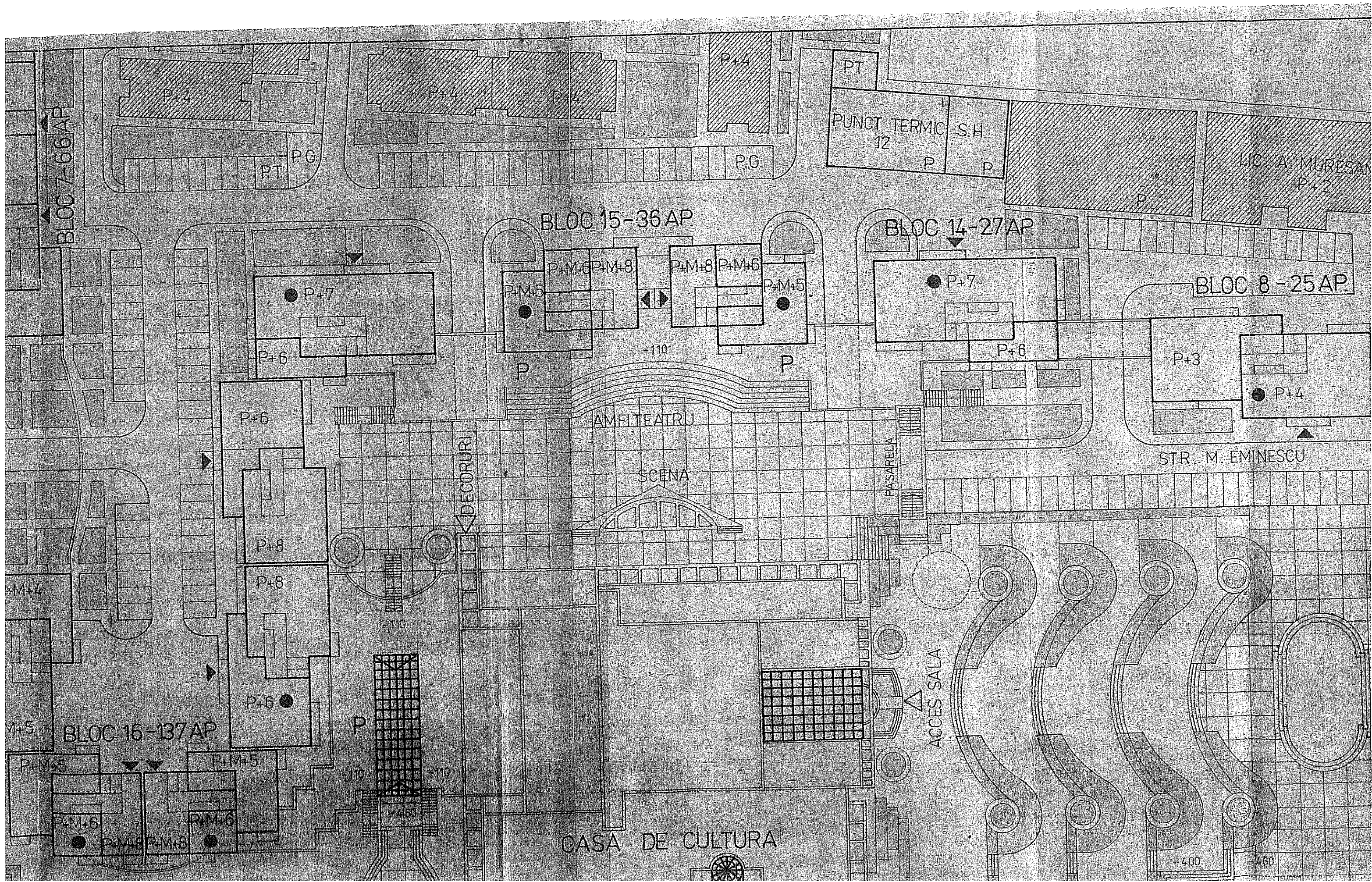
Se certifică prezenta copie/prezentul extras prin semnătura noastră și
ștampila Direcției Județene Bistrița-Năsăud a Arhivelor Naționale

DIRECȚIA

Nr. SYABBY-668-C

Camelia Bășin
08-05-2019

data 09 luna 05 anul 2019



S.C. STIL PROIECT S.A.
BISTRITA

CALCULUL SUPRAFEȚELOR DE TEREN

Părți distincte
bloc 3 M. Eminescu Bistrița
scara A, B

Ac. teren proiecție locuințe	292 mp
Ad. locuințe	2215,10 mp
Ad. spații P + M	698 mp
Ad. spații P+M(proiecție locuințe)	475 mp
Ac. părți comune loc.	488,40 mp
Ac. teren	440,00 mp
Ad. proiecție locuințe:	$2215,10 \text{ mp} + 475 \text{ mp} = 2690,10 \text{ mp}$
Coeficient cota indiviză	

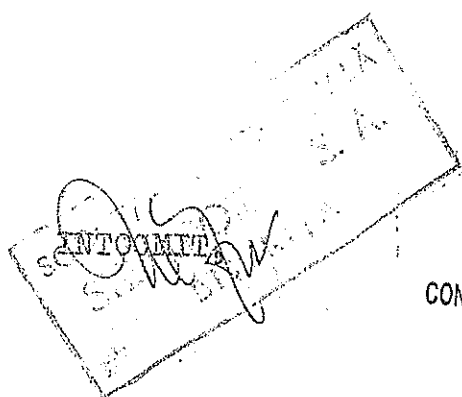
$$\frac{292 \text{ mp}}{2690,10 \text{ mp}} = 0,108$$

$2215,10 \text{ mp} \times 0,108 = 240 \text{ mp}$ teren cota indiviză locuințe - (82 %)

$469 \text{ mp} - 240 \text{ mp} = 229 \text{ mp}$ Ac teren spații

$475 \text{ mp} \times 0,108 = 52 \text{ mp}$ teren cota indiviză spații - (18 %)

$229 \text{ mp} - 52 \text{ mp} = 177 \text{ mp}$ teren cota exclusiv spații - (100 %)
(evazări)



CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVĂ

TABEL DE MIȘCARE PARCELARE - PARTI DISTINCTE

Bloc 3 - str. M. Eminescu - Bistrița

Nr. ord.	Denumirea spațiilor	Nivel	C.F. și nr. topo vechi	Nr. Ct. topo nou	Nr. Ct. topo nou pe spațiu	Proprietar existenți	Sd. constr. m ²	Sd. spațiu m ²	S. teren m ²	Cota parte teren mp	Componenta clădirii (date indicii), spațiului	Parti comune	Nou proprietate propusă, note acte prezente
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Locuințe Sc. A ap. 1 ÷ 19	I ÷ V I ÷ VII I ÷ VIII	C.F. 1681/II - Topo 1854/22/2 : 1854/23 C.F. 1991 - Topo 1854/21 C.F. 3673 - Topo 1854/20	C.F. 1991/I. Topo. 8005/1	8005/1/1-19	Locatarii apart. 1 ÷ 19 scara A +	2215.10	2215.10	457	244/457 cota indiviza	CAMERE DE LOCUIT + DEPOZITE	12	Locatarii apartament conf. contract înz. - compo scara A
2	Spații depozitare + MEZANIN SCARA A	P+M	C.F. 1681/II - Topo 1854/22/2 : 1854/23 C.F. 1991 - Topo 1854/21 C.F. 3673 - Topo 1854/20	C.F. 1991/I. Topo. 8005/1	8005/1/1-19	Statul ramân în administrația S.C. "ALETHEIA" Bistrița	394.00	394.00	457	161/457 cota exclusivă	DEPOZITE, BIROUR VESTIAR, GRUP SANITAR		S.C. "ALETHEIA" Bistrița cota indiviza
3	Locuințe Sc. B ap. 20 ÷ 38	I ÷ V I ÷ VII I ÷ VIII	C.F. 1681/II - Topo 1854/22/2 : 1854/23 C.F. 1991 - Topo 1854/21 C.F. 3673 - Topo 1854/20	C.F. 1991/I. Topo. 8005/1	8005/1/1-19	Locatarii apart. 20 ÷ 38 scara B +	2215.10	2215.10	457	244/457 cota indiviza	CAMERE DE LOCUIT + DEPOZITE		Locatarii apartament conf. contract înz. - compo scara B
4	Spații depozitare + MEZANIN SCARA B	P+M	C.F. 1681/II - Topo 1854/22/2 : 1854/23 C.F. 1991 - Topo 1854/21 C.F. 3673 - Topo 1854/20	C.F. 1991/I. Topo. 8005/1	8005/1/1-19	Statul ramân în administrația S.C. "ALETHEIA" Bistrița	394.00	394.00	457	161/457 cota exclusivă	DEPOZITE, BIROUR, SCARA		S.C. "ALETHEIA" Bistrița cota indiviza

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA

Verificat în
Cota S.A.

12/10/2017

TABEL DE MISCARE PARCELARĂ

Nr. crt.		SITUAȚIA EXISTENTĂ ÎN C.F.					SITUAȚIA PROPUȘĂ				
Proprietar actual		Adresa imobil	Nr. C.F.	Nr. topo	S. mp	Nr. C.F.	Nr. topo	S. mp	Nr. topo comasat	S. mp	Proprietar
1	STATUL ROMÂN DECRET EXPROPR. NR. 31/87	BLOC 3 SE. A, B STR. MITAI EMINESCU BISTRITA	1681/II	1854/22/2	626	1681/II	1854/22/2/1	169	8005/3	169	STATUL ROMÂN
				1854/23/1			1854/23/1				
			1991	1854/21	461	1991	1854/22/2/2	457	8005/1	457	LOCATARI + SPATII P+M BLOC 3 SE. A - A
							1854/23/2				
2	STATUL ROMÂN DECRET EXPROPR. NR. 31/87	DIFERENȚĂ PRE. BLOC 3 SE. A, B STR. M. EMINESCU BISTRITA	3673	1854/20	411	3673	1854/20/1	249	8005/3	249	STATUL ROMÂN
							1854/20/2				
			1991	1854/21/1	166	1991	1854/21/1/1	142	8005/1	142	LOCATARI + SPATII P+M BLOC 3 SE. A - A
							1854/21/1/2				
1665	1854/21/1/3	1665	1665	1854/21/1/3	12	8005/2	12	LOCATARI + SPATII P+M BLOC 3 SE. A - A			
				1854/21/1/3							

JURĂTELE MISCARE ÎN C.F.
LA ÎNȚĂBULARE LOCUINȚE

ÎNTOCMIT
Teh. Grosaru M. V.

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA


VERIFICAT
Ing. Mester M.

Cluș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 85476 Bistrița

Nr. cerere	26702
Ziua	14
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189304213	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5877

Adresa: Jud. Bistrita Nasaud, UAT Bistrita, Loc. Bistrita, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 1-4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 8486	4.659	Construcția C1 înscrisă în CF 85476-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 85476 C2;

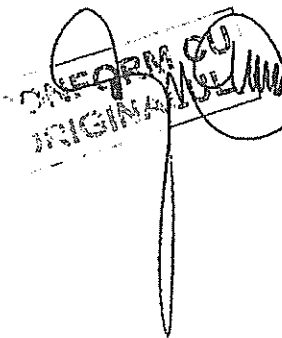
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4257 / 15/08/1994		
Act nr. documentatie, din 01/01/1994 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3396/4659 2) STATUL ROMAN OBSERVATII: Cota calculata reprezinta cota de 3396/4659 parti teren	A1
19733 / 06/05/2015		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1580, din 01/01/2015 emis de BNP Vaida Marsineta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1263/4659 1) RIVIERA REZIDENCE SRL, -bun propriu OBSERVATII: Cota calculata reprezinta cota de 1263/4659 parti teren	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8765 / 23/02/2017		
Act Aditonal nr. 1, din 16/01/2014 emis de -;		
C1	se notează contractul de închiriere încheiat între SC Emi Corporation Serv SRL și SC Profi Rom Food SRL, pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 16.01.2014	A1
C2	se notează dreptul de ipotecă mobilă nr.1 din 06.10.2016, asupra creanțelor rezultate din dreptul de închiriere, în favoarea: Patria Bank SA	A1

CONFIRM CU
ORIGINAL



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 8486	4.659	

* 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	alte	DA	8.659	-	-	8486	

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

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

Data și ora generării,

14/05/2025, 12:26

CONFIRM CU
ORIGINALA

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

