

Tribunalul Covasna
Secția civilă
Sediul: municipiul Sfântu Gheorghe,
str.Kriza Janos, nr.2, județul Covasna

Dosar nr. 393/119/2024

Complet: CC1

Obiectul cauzei: acțiune prefect - tutelă administrativă

Reclamant: PREFECTUL JUDEȚULUI COVASNA,
cu sediul în Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, nr. 6,
cod poștal 520008, județ Covasna

Pârât: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în Sfântu Gheorghe,
str. 1 Decembrie 1818, nr. 2, cod poștal 520008, județ
Covasna

Emisă la 03.12.2024

Către

Monitorul Oficial al Județului Covasna

Municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, nr.4, județul Covasna

Având în vedere dispozițiile art. 23 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, modificată și completată, vă transmitem copia sentinței civile nr. 434 din data de 05.06.2024 pronunțată de Tribunalul Covasna, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 605/R/23.10.2024 a Curții de Apel Brașov - SCAF, pentru a proceda la publicarea acesteia în Monitorul Oficial al Județului Covasna.

Operațiunea este scutită de plata taxelor de publicare.

Atașat prezentei adrese vă comunicăm copia sentinței civile nr. 434/05.06.2024 a Tribunalului Covasna și a deciziei civile nr. 605/R/23.10.2024 a Curții de Apel Brașov - SCAF.

PREȘEDINTE
KOVACS SIMONA



GREFIER
POPOVICS ERZSEBET



Cod ECLI ECLI:RO:TBCVN:2024:001.000434

R O M Â N I A

TRIBUNALUL COVASNA
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 393/119/2024

*Completul de fond specializat în soluționarea cauzelor
în materia contencios administrativ și fiscal*

SENTINȚA CIVILĂ NR. 434

Ședința publică din data de 05 iunie 2024

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE : KOVACS SIMONA

GREFIER : POPOVICS ERZSEBET

Pe rol fiind pronunțarea asupra acțiunii în contencios administrativ formulată de partea reclamantă PREFECTUL JUDEȚULUI COVASNA, în contradictoriu cu partea pârâtă CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, având ca obiect *acțiune prefect - tutelă administrativă*.

Instanța constată că dezbaterile asupra cauzei de față, au avut loc în ședința din 22 mai 2024, susținerile și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere care face parte integrantă din prezenta, când instanța, în temeiul art. 396 alin. (1) Cod procedură civilă în vederea deliberării a amânat pronunțarea pentru data de astăzi, 05 iunie 2024.

T R I B U N A L U L

Prin cererea adresată acestei instanțe la data de 13.03.2024 de reclamantul Prefectul județului Covasna, în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe, s-a solicitat:

- anularea HCL nr. 498/27.12.2023 a Consiliului local al mun. Sf. Gheorghe privind aprobarea reglementării situației juridice și actualizării datelor tehnice ale unui imobil situat pe str. Cânepei, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înregistrată la instituția prefectului sub nr. 541/11.01.2024.

În motivare reclamantul a arătat că HCL nr. 498/2023 a fost emisă în baza și executarea art. 36 al. (1) din Legea nr. 18/1991 potrivit căruia „Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26”.

Această ipoteză normativă nu este aplicabilă însă și construcțiilor, având în vedere că atât în anexa la hotărâre, cât și în extrasul CF 34592 Sfântu Gheorghe, top 596 este evidențiată în proprietatea Statului Român și o parte din construcție, respectiv Unitatea individuală 34592-C1-U1, care în realitate este o construcție distinctă. Această situație atrage inaplicabilitatea în cauză a art. 36 al. (1) din Legea nr. 18/1991 și nelegalitatea măsurii de înscriere în domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe a construcției situate pe CF nr. 34592 Sfântu Gheorghe, top 596.

Invocarea în preambulul actului administrativ a HCL nr. 228/2008 privind modificarea contractului de concesiune nr. 1/1998 încheiat între Consiliul local al municipiului Sfântu Gheorghe și Gospodăria Comunală SA (act neanexat la documentația aferentă hotărârii), respectiv a Ordinului ANCPJ nr. 600/2021 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară nu constituie o motivare suficientă pentru aprobarea înscrierii unui construcții în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe.

Art. 36 al. (1) din Legea nr. 18/1991 este aplicabil doar terenurilor, astfel se impunea clarificarea situației juridice a construcției înscrise în CF nr. 34592 Sfântu Gheorghe, top 596, având în vedere și prevederile art. 356-358 din OUG nr. 57/2019.

Prin adresa nr. ad. 541/25.01.2024 transmisă Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe a solicitat intrarea în legalitate, în prima ședința a Consiliului local, dar nu mai târziu de 30 de zile de la primirea adresei menționate. Nu a primit răspuns.

În drept s-a invocat art. 123 al. 5 din Constituția României, art. 255 al. 1 și 2 din OUG nr. 57/2019, art. 3 al. 1 și 3 din Legea nr. 554/2004.

În dovedire s-a solicitat proba cu înscrisuri.

Cererea este scutită de plata taxei judiciare de timbru.

Pârâtul Consiliul Local al mun. Sf. Gheorghe a formulat întâmpinare solicitând respingerea cererii reclamantului ca neîntemeiată.

Cu cheltuieli de judecată.

În motivare pârâtul a arătat că prin HCL nr. 498/2023 a fost aprobată înscrierea dreptului de proprietate privată a municipiului Sf. Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al municipiului Sf. Gheorghe privind cota de 1/2 din terenul înscris în CF nr. 34952 Sfântu Gheorghe nr. top 596 în suprafață de 270 mp, din Sfântu Gheorghe, str. Cânepei nr. 2, jud. Covasna respectiv asupra imobilului accesoriu corp clădire A înscris în CF nr. 34952 Sfântu Gheorghe nr. cad 34592-C1-U1 în urma actualizării datelor tehnice prin anularea unităților individuale și actualizarea datelor tehnice a construcțiilor ca două construcții distincte conform Documentației cadastrale executată de Topo - Dalpi SRL.

Întreaga documentație care a stat la baza emiterii HCL nr. 498/2023 se regăsește deja la dosarul cauzei, transmisă în întregime către Prefectura Județului Covasna cu ocazia solicitării avizului de legalitate.

Referitor la istoricul situației juridice a construcției, pârâtul a arătat că prin decizia nr. 23/1990 a Județului Covasna s-a înființat Oficiul Județean pentru vânzarea locuințelor construite din fondurile statului care a funcționat în cadrul întreprinderii Județene de Gospodărie Comunală și Locativă Sf. Gheorghe (I.J.G.C.L. Sf. Gheorghe).

În baza Legii nr. 15/7 august 1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale respectiv în baza Deciziei nr. 19/1991 a Prefectului județului Covasna s-a înființat Regia Autonomă de Gospodărie Comunală și Locativă a Județului Covasna, fiind desființată întreprinderea Județeană de Gospodărie Comunală și Locativă Sf. Gheorghe.

Prin HG nr. 597/1992 privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau după caz județene a regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau județean a trecut sub autoritatea Consiliilor Locale astfel și în autoritatea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe a trecut sfera de activitate a Regiei Autonome a Gospodăriei Comunale și Locativă a Județului Covasna în limita UAT Sfântu Gheorghe.

Conform art. I din HCL nr. 41/1996 s-a dispus ca prin reorganizarea Regiei Autonome de Gospodărie Comunală și Locativă Sfântu Gheorghe, fosta Întreprindere Județeană de Gospodărie Comunală și Locativă Sf. Gheorghe (I.J.G.C.L. Sf. Gheorghe) ca urmare a aplicării Legii nr. 135/1994 s-a aprobat înființarea Societății Comerciale Gospodăria Comunală SA iar prin art. 4 din același act administrativ a fost prevăzut expres că Societatea Comercială Gospodăria Comunală SA se înființează cu data de 01.06.1996 prin preluarea patrimoniului Regiei Autonome de Gospodărie Comunală și Locativă Sfântu Gheorghe în baza bilanțului contabil întocmit la data de 31.12.1995, actualizat la dala de 01.05.1996.

În urma HCL nr. 228/2007 privind modificarea Contractului de concesiune nr. 1/1998 încheiat între Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe și SC Gospodărie Comunală SA, s-a aprobat organizarea și desfășurarea în regim de gestiune directă a activității edilitar-gospodărești a serviciului de administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ aflat în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe începând cu data de 01.01.2008.

Imobilul din speță s-a predat conform Anexei nr. 3/A parte integrantă a contractului de concesiune nr. 1/1998 modificat în baza HCL nr. 228/2007 prin care au fost identificate toate clădirile, construcțiile preluate înapoi de către municipiu de la concesionarul SC Gospodăria Comunală SA succesor a R.A.G.C.L. Sf. Gheorghe care la rândul ei a fost succesorul I J.G.C.L. Sf. Gheorghe.

Ca atare, situația juridică privind dreptul de proprietate asupra construcției din speță derivă din actele normative sus indicate și conform istoricului, neavând nicio relevanță că actualmente figurează în CF nr. 34592 cu cota parte de 1/2 Statul Român și cu drept de administrare o întreprindere de mult desființată, fondul locativ de stat a fost predat și preluat în întregime de a rândul anilor regiilor, societăților nou înființate și preluate într-un final de către municipiu.

Astfel, construcția corp clădire A înscrisă în CF nr. 34952 - Sfântu Gheorghe nr. cad 34592-C1-U1 se află în proprietatea extratabulară al municipiului Sfântu Gheorghe și a fost introdusă în inventarul domeniului privat al acestuia sub număr inventar 12422 conform Fișei mijlocului fix întocmit.

Reglementarea acestei situații absurde într-un mod imperativ este necesară, prin actualizarea datelor tehnice ale imobilului conform documentației cadastrale, respectiv actele autentice emise în acest sens, HCL nr. 498/2023 și declarația autentică a celui alt proprietar conform prevederilor art. 888 din noul Cod civil.

Cu privire la aplicarea art. 36 al. (1) din Legea nr. 18/1991 pârâțul a arătat că legalitatea punctului 2 din Anexa nr. 1 la HCL nr. 498/2023 privind trecerea în proprietatea municipiului a cotei de 1/2 din terenul în suprafață de 270 mp situat în Sfântu Gheorghe, str. Cânepei nr. 2, jud. Covasna nu a fost atacată acesta fiind în totalitate conform prevederilor legale.

În afara celor menționate la pct. 3 din prezenta, prin dobândirea dreptului de proprietate de către municipiu privind terenul mai sus identificat în baza art. 36 alin. (I) din Legea nr. 18/1991 înscrierea acestui drept asupra construcției edificate pe acest teren este întemeiată și sub principiul accesunii imobiliare, reglementate prin art. 567, art. 577 al. (1) din noul Cod civil.

Pârâțul a mai arătat că în cazurile similare prezentei spețe, hotărârile consiliului local au primit avizul de legalitate din partea reclamantului creând astfel o practică administrativă (HCL nr. 107/2020 și HCL nr. 346/2017).

În drept s-a invocat art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, art. 567, art. 577 al. (1) din noul Cod civil, Legea nr. 15/7 august 1990, HG nr. 597/1992, Legea nr. 135/1994.

În dovedire s-a invocat proba cu înscrieri.

Din actele și lucrările dosarului instanța reține următoarea situație de fapt:

Prin **hotărârea nr. 498/27.12.2023** a Consiliului local al mun. Sf. Gheorghe s-a aprobat:

- înscrierea dreptului de proprietate privată a mun. Sf. Gheorghe și a dreptului de administrare operativă al Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe asupra imobilului identificat în Anexa 1 la HCL („cota de 1/2 din terenul înscris în CF 34592 nr. top 596 în suprafață de 270 mp, situat în Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2 și corp clădire A din CF 34952 nr. cad. 34592-C1-U1 din Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2”).

- actualizarea datelor tehnice ale imobilului înscris în CF 34592 Sf. Gheorghe nr. top 596, din intravilanul mun. Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2, prin anularea unităților individuale și actualizarea datelor tehnice a construcțiilor ca două construcții distincte, conform documentației cadastrale a Topo-Dalpi SRL, anexa 2 la HCL.

În anexa 2 la HCL nr. 498/27.12.2023 este procesul verbal de recepția a documentației cadastrale, lucrările recepționate constând în: identificare în vederea obținerii hotărârii consiliului local al mun. Sf. Gheorghe, în vederea anulării unității individuale prin actualizarea construcției C1 (corp clădire A) și înscrierea construcției C2 (corp clădire B).

Temeiul de drept al acestor operațiuni, reținut în preambulul HCL 498/2023, este art. 36 al. 1 din Legea nr. 18/1991.

Conform **CF 34592 Sf. Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a CF 455) nr. top 596** curți construcții în suprafață de 270 mp (construcția C1 înscrisă în CF 34592-C1), acest teren are ca proprietari tabulari pe Statul Român în cotă de 1/2 în baza Legii nr. 4/1973 și în

administrarea IJGCL Sf. Gheorghe (decizia nr. 188/1979 a Consiliului Popular județean Covasna) și pe Statul Român în cotă de $\frac{1}{2}$ în baza Legii nr. 58/1974 (contract de vânzare – cumpărare nr. 1185/20.07.1979 emis de Notariatul de Stat Local Sf. Gheorghe și decizia nr. 87/1979 a Consiliului popular Sf. Gheorghe) și în administrarea Biroului Executiv al Consiliului Popular al or. Sf. Gheorghe (fila 15). Totodată, asupra cotei de $\frac{5}{27}$ din teren are drept de folosință dobândit prin lege în anul 1979 Mako Maria (contract de vânzare – cumpărare nr. 1185/20.07.1979 emis de Notariatul de Stat Local Sf. Gheorghe) și drept de folosință dobândit prin succesiune (certificat de moștenitor 17/24.02.2023) Mako Emil și Mako Maria, ambii asupra cotei totale de $\frac{15}{27}$, în cazul lor specificându-se că dreptul de folosință este asupra cotei de teren aferente înscris în CF 34592-C1-U2 Sf. Gheorghe.

Coroborat, conform **CF 34592-C1 nr. top 596-C1** (fila 14) construcția unitate individuală 34592-C1-U1 (provenită din conversia Cf 4366), respectiv construcția unitate individuală 34592-C1-U2 (provenită din conversia Cf 4367) cuprinde două corpuri de clădire, anume:

- clădire cu 2 camere, bucatărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp, evidențiată în CF colectiv 455 Sf. Gheorghe;
- clădire cu o cameră, bucatărie, cămară, antreu cu suprafața construită de 60 mp, evidențiată în Cf colectiv 455 Sf. Gheorghe.

Asupra clădirii cu 2 camere, bucatărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp figurează ca proprietar tabular Statul Român în baza Legii nr. 4/1973 și în administrarea IJGCL Sf. Gheorghe (decizia nr. 188/1979 a Consiliului Popular județean Covasna), iar asupra clădirii cu o cameră, bucatărie, cămară, antreu cu suprafața construită de 60 mp figurează ca proprietară tabulară Mako Maria în cotă de $\frac{1}{2}$ (contract de vânzare – cumpărare nr. 1185/20.07.1979 emis de Notariatul de Stat Local Sf. Gheorghe) și Mako Emil și Mako Maria în cote de câte $\frac{1}{4}$ fiecare în baza certificatului de moștenitor nr. 17/24.02.2023.

Conform acestor înscrieri de carte funciară, rezultă istoricul imobilului teren și construcții după cum urmează:

Locuințele de pe terenul de 270 mp din CF 34592 Sf. Gheorghe (CF vechi 455) nr. top 596 (curți construcții) erau:

- clădire cu 2 camere, bucatărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp, construită din lemn în anul 1900 (fila 20).
- clădire cu o cameră, bucatărie, cămară, antreu cu suprafața construită de 60 mp, construită din lemn în anul 1938 cu adăugire din cărămidă P+2 în 1988 (fila 20).

Prima din ele a fost atribuită în baza Legii nr. 4/1973.

Prin contract de vânzare-cumpărare autentificat la notariatul de stat sub nr. 1185/20.07.1979 Mako Maria ns. Ferenc a cumpărat clădirea cu o cameră, bucatărie, cămară, antreu cu suprafața construită de 60 mp, construită din lemn în anul 1938 (procedând și la adăugirea din cărămidă P+2 în 1988).

Conform art. 52 din legea nr. 4/1973 „Persoanele prevăzute la art. 5, care dobândesc o a doua locuință prin moștenire, donație, ca urmare a căsătoriei, sau pe alte căi, sunt obligate să înstrăineze una dintre acestea în termen de un an de la dobândire. În cazul când nu se îndeplinește obligația prevăzută în alineatul precedent, **una dintre cele două locuințe va fi trecută în proprietatea statului**, prin decizia comitetului executiv al consiliului popular județean sau al municipiului București, cu plata unei despăgubiri, potrivit normelor stabilite prin decret al Consiliului de Stat. Până la emiterea deciziei, membrii familiei sunt în drept să aleagă locuința pe care o rețin în proprietate”.

Potrivit deciziei nr. 188/1979 a Consiliului Popular județean Covasna prima clădire, cea cu 2 camere, bucatărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp, construită din lemn în anul 1900, a trecut în proprietatea Statului Român în baza Legii nr. 4/1973 prin preluare de la proprietarul care dobândise o a doua locuință. Dreptul de administrare asupra acesteia a trecut la IJGCL Sf. Gheorghe.

Pentru terenul aferent clădirii cumpărate de doamna Mako Maria s-a aplicat Legea nr. 58/1974.

Astfel, potrivit art. 30 din Legea nr. 58/1974 „Dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul constructibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri. În caz de înstrăinare a construcțiilor, terenul aferent acestor construcții trece în proprietatea statului cu plata unei despăgubiri stabilită potrivit prevederilor art. 56 alin. 2 din Legea nr. 4/1973. Dobânditorul construcției va primi din partea statului **în folosință terenul necesar** în limitele prevăzute de art. 8 și 17 din prezenta lege. Atribuirea se face pe durata existenței construcției, cu plata unei taxe anuale, potrivit Legii nr. 4/1973”. Potrivit art. 17 „Loturile necesare pentru construirea de locuințe și anexe gospodărești vor fi în suprafață de 200 - 250 mp, având de regulă un front la stradă de maximum 12 m”.

Astfel, doamna Mako Maria a primit drept de folosință asupra suprafeței de 150 mp din cei 270 mp (cota totală de 15/27 asupra terenului, a lui Mako Maria ns. Ferenc și a moștenitorilor Mako Emil și Mako Maria reprezintă 150 mp din cei 270 mp).

Acest teren atribuit în folosință proprietarului cumpărător al construcției face obiectul Legii nr. 18/1991 – teren intravilan posibil de solicitat conform art. 23, 24 din Legea nr. 18/1991.

Conform art. 36 din Legea nr. 18/1991 „(1) Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.

(2) Terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora, integral sau, după caz, proporțional cu cota deținută din construcție.

(3) **Terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974** cu privire la sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, **trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosință a terenului, proprietari ai locuințelor.**

(4) Dispozițiile art. 23 rămân aplicabile.

Art. 23 al. 1 din Legea nr. 18/1991 prevede că „(1) Sunt și rămân în proprietatea privată a operatorilor sau, după caz, a moștenitorilor acestora, indiferent de ocupația sau domiciliul lor, terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, determinate potrivit art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărănimii”.

Art. 26 din Legea nr. 18/1991 prevede că „(1) Terenurile situate în intravilanul localităților, rămase la dispoziția autorităților administrației publice locale, de la persoanele care au decedat și/sau nu au moștenitori, trec **în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale** și în administrarea consiliilor locale respective, în baza certificatului de vacanță succesorală eliberat de notarul public”.

Coroborând aceste texte legale, rezultă în primul rând că doar suprafața de 120 mp din terenul din CF 34592 Sf. Gheorghe nr. top 596 curți construcții în suprafață de 270 mp, asupra căruia Statul Român are drept de proprietate în baza Legii nr. 4/1973 (cota de 1/2 - decizia nr. 188/1979 a Consiliului Popular județean Covasna) poate fi vizată de art. 36 al. 1 din Legea nr. 18/1991, de vreme ce pe suprafața de 150 mp are drept de folosință familia Mako și acești 150 mp pot face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate în baza art. 36 al. 3 din Legea nr. 18/1991 rap. la art. 23 din aceeași lege. În al doilea rând, cei 120 mp vizați de art. 36 al. 1 din Legea nr. 18/1991, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26, sunt destinate proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale.

Raportat la această concluzie se observă două inadvertențe **referitoare la teren** în hotărârea obiect al prezentei cauze:

- în anexa 1 la HCL 498/2023 este identificată cota de $\frac{1}{2}$ din terenul din CF 34592 Sf. Gheorghe nr. top 596 curți construcții în suprafață de 270 mp, destinată domeniului privat al UAT, dar concret este vorba de 120 mp pentru raționamentul sus-menționat (și nu 135 mp cât ar reprezenta matematic cota de $\frac{1}{2}$).

- în art. 1 din HCL 498/2023 se aprobă înscrierea dreptului de proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe asupra acestui teren, în vreme ce art. 26 din Legea nr. 18/1991 face referire la domeniul public.

Apoi, **în legătură cu construcția** obiect al HCL 498/2023, se observă că textul art. 36 al. 1 din Legea nr. 18/1991 reținut în preambulul HCL 498/2023 reglementează strict, expres și limitativ, regimul juridic al terenului, nicidecum al unei construcții. Ca urmare, acest text special nu poate sta la baza trecerii în domeniul privat al UAT a unei construcții și nici nu poate substitui regulile accesiei reglementate de Codul civil.

Pentru a susține apărarea pârâtului în sensul că trecerea clădirii cu 2 camere, bucatărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp, construită din lemn în anul 1900, în domeniul privat al UAT a avut loc în baza accesiei, pârâtul trebuia să dovedească, să invoce în cuprinsul HCL 498/2023 dobândirea de la Statul Român a construcției pe calea accesiei, în condițiile clar reglementate de Codul civil pentru situația respectivei accesii imobiliare. Or, în preambulul HCL 498/2023 nu s-a reținut un astfel de titlu de dobândire a construcției pe calea accesiei imobiliare, din proprietatea Statului Român în proprietatea UAT.

Față de aceste considerente se constată că trecerea în domeniul privat al municipiului Sf. Gheorghe a cotei de $\frac{1}{2}$ din terenul CF 34592 Sf. Gheorghe nr. top 596 curți construcții în suprafață de 270 mp contravine dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 18/1991 care se referă la domeniul public al UAT și excede cu 15 mp suprafeței de 120 mp cât reprezintă terenul efectiv rămas Statului Român după atribuirea dreptului de folosință către familia Mako asupra suprafeței de 150 mp din cei 270 mp. Totodată se constată că pârâtul nu a invocat și nici dovedit în cuprinsul HCL 498/2023 vreun titlu pentru trecerea în domeniul său privat a construcției preluate de Statul Român în 1979 în baza Legii nr. 4/1973 și care figurează încă în proprietatea Statului Român cu acest titlu.

Cu totul suplimentar, se mai observă în anexa 1 la HCL 498/2023 că la corpul de clădire A vizat de HCL este eronat reținut CF 34952, în loc de corect CF 34592.

Față de aceste considerente se va admite cererea reclamantului și se va anula HCL nr. 498/27.12.2023 a Consiliului local al mun. Sf. Gheorghe privind aprobarea reglementării situației juridice și actualizării datelor tehnice ale unui imobil situat pe str. Cânepei, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înregistrată la instituția prefectului sub nr. 541/11.01.2024.

Fără cheltuieli de judecată, reclamantul nesolicitând.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea formulată de reclamantul **Prefectul județului Covasna**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, nr. 6, județul Covasna, în contradictoriu cu pârâtul **Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918, nr. 2, județul Covasna.

Anulează hotărârea nr. 498/27.12.2023 a Consiliului local al mun. Sf. Gheorghe privind aprobarea reglementării situației juridice și actualizării datelor tehnice ale unui imobil situat pe str. Cânepei, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înregistrată la instituția prefectului sub nr. 541/11.01.2024.

Fără cheltuieli de judecată.

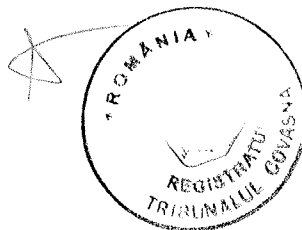
Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, recursul urmând să fie introdus la Tribunalul Covasna.

Pronunțată astăzi, 5 iunie 2024, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE
KOVACS SIMONA

GREFIER
POPOVICȘ ERZSEBET

Red.K.S./05.06.2024,Tehnored.P.E./06.06.2024, 4 ex.



Cod ECLI ECLI:RO:CABRV:2024:005.000605

Dosar nr. 393/119/2024

R O M Â N I A

**CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL**

DECIZIA NR. 605/R/2024

Sedința publică din data de 23 octombrie 2024

Completul constituit din:

Președinte: Cătălina Nistor

Judecător: Ionela Carmen Ursachi

Judecător: Alina-Elena Tănase

Grefier: Adina-Maria Szasz

Pentru astăzi fiind amânată pronunțare asupra recursului declarat de către recurentul-pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE împotriva sentinței civile nr. 434/05.06.2024 pronunțată de către Tribunalul Covasna în dosarul nr. 393/119/2024, având ca obiect „acțiune prefect – tutelă administrativă”.

Dezbaterile în cauza de față au avut loc în ședința publică din 08.10.2024, încheierea de ședință din acea dată face parte integrantă din prezenta, iar instanța, în vederea deliberării, în baza art. 396 alin.1 Cod procedură civilă, a amânat pronunțarea pentru azi, 23 octombrie 2024.

CURTEA

Asupra recursului dedus judecătii, constată:

1. Obiectul cererii deduse judecătii

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Tribunalului Covasna la data de 13.03.2024, reclamantul Prefectul Județului Covasna, în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, a solicitat anularea HCL Sfântu Gheorghe nr. 498/27.12.2023 privind aprobarea reglementării situației juridice și actualizarea datelor tehnice ale unui imobil situat pe str. Cânepei, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înregistrată la Instituția Prefectului sub nr. 541/11.01.2024.

2. Hotărârea primei instanțe

Prin sentința civilă nr. 434/CA din 5 iunie 2024, Tribunalul Covasna -Secția Civilă a admis cererea formulată de reclamantul Prefectul județului Covasna, în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe. A anulat Hotărârea nr. 498/27.12.2023 a Consiliului local al mun. Sf. Gheorghe privind aprobarea reglementării situației juridice și actualizării datelor tehnice ale unui imobil situat pe str. Cânepei, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe.

3. Calea de atac exercitată

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs pârâtul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea sentinței recurate, iar în rejudecare, respingerea cererii de chemare în judecată, ca netemeinică.

În motivarea recursului, recurentul-pârât a invocat aplicarea greșită de către instanța de fond a normelor de drept material, aspect care se circumscrie motivului de casare prevăzut de art.488 alin.1 pct.8 Cod procedură civilă.

În susținerea acestui punct de vedere, a susținut că instanța de fond a interpretat eronat apărările formulate de pârât, reținând că în cuprinsul HCL 498/2023, trebuia să se menționeze dobândirea construcției de la Statul Român pe calea accesunii, în condițiile reglementate de Codul civil (pag. 6 din sentință). Or, din analiza întâmpinării formulate de pârât, la pct.4, se poate constata că, în dezvoltarea istoricului situației juridice a construcției, s-a făcut mențiunea că, urmare dobândirii, de către Municipiul Sfântu Gheorghe, a dreptului de proprietate asupra terenului în baza art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, înscrierea dreptului de proprietate asupra

construcției edificate pe acest teren este întemeiată și pe principiul accesii imobiliare, reglementate prin art. 567, art. 577 alin. (1) din Codul civil.

Acesta a fost și motivul pentru care, în preambulul hotărârii atacate, au fost invocate și prevederile HCL nr. 228/2007 privind modificarea Contractului de concesiune nr.1/1998, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și Gospodăria Comunală SA, având ca obiect preluarea serviciului de administrare, închiriere, întreținere, reparare și reabilitare a fondului locativ aflat în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul din speță s-a predat conform Anexei nr. 3/A, parte integrantă a Contractului de concesiune nr. 1/1998, modificat în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 228/2007 prin care au fost identificate toate clădirile și construcțiile reintrate în patrimoniul municipiului de la concesionarul SC Gospodărie Comunală SA, succesoare a R.A.G.C.L. Sf. Gheorghe, care, la rândul ei, a fost succesoarea I.J.G.C.L. Sf. Gheorghe. Construcția corp clădire A înscrisă în CF nr. 34952 Sfântu Gheorghe, nr. cad, 34592 CI-UI se află în proprietatea extratabulară a Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind introdusă în inventarul domeniului privat al acestuia sub număr inventar 12422.

Astfel, recurentul a solicitat instanței de recurs să constate că reglementarea situației juridice a imobilului era imperios necesară, având în vedere că, în prezent, în CF nr. 34592, figurează ca proprietar Statul Român cu cota parte de $\frac{1}{2}$, iar cu drept de administrare figurează o întreprindere de mult desființată. Iar operațiunea de reglementare, impusă și în vederea aplicării prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, a fost demarată prin actualizarea datelor tehnice ale imobilului, potrivit documentației cadastrale și declarației autentice a celui alt proprietar, dată în conformitate cu prevederile art. 888 Cod civil. Sub acest aspect, există precedente, respectiv HCL nr.107/2020 și HCL nr. 346/2017, depuse la dosarul cauzei.

În drept, s-au invocat prevederile art. 483, art. 486, 488 alin. (1) pct. 8 și 496 din Codul de procedură civilă, art. 20 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 554/2004, art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, art. 567, art. 577 alin. (1) din Cod civil, Legea nr. 15/1990, H.G. nr. 597/1992, Legea nr. 135/1994.

În probațiune, s-a indicat proba cu înscrisuri, nefiind depuse în recurs înscrisuri noi.

Cererea de recurs este legal timbrată cu taxă judiciară de timbru de 100 lei, conform art. 24 alin. 2 din OUG nr.80/2013.

4. Apărarea intimatului-reclamant

Intimatul-reclamant Prefectul Județului Covasna a formulat **întâmpinare**, la data de 29.07.2024, prin care a solicitat respingerea recursului.

În motivare, a apreciat că instanța de fond a reținut, în mod corect, că din analiza înscrisurilor din CF nr. 34592 Sf. Gheorghe, rezultă trecerea cotei de $\frac{1}{2}$ din construcție în proprietatea Statului Român, prin efectul Legii nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case de odihnă proprietate personală (aspect pe care pârâțul îl lasă sub tăcere) și în baza Deciziei nr. 188/1979 a Consiliului Popular Județean Covasna. Coroborat cu faptul că aceeași cotă din terenul aferent a trecut în proprietatea Statului Român prin efectul Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, se deduce că imobilul a fost preluat la stat de la o persoană fizică (art. 52 din Legea nr. 4/1973, art. 30 din Legea nr.58/1974).

Intimatul a susținut că temeiul juridic special al hotărârii de consiliu local atacate este exclusiv art. 36 din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare și nu prevederile art. 567, art.577 alin. 1 din Codul civil privind accesivitatea imobiliară, acestea din urmă nici nu au aplicabilitate în speță. Art. 36, alin. 1 din Legea nr. 18/1881 reglementează strict regimul juridic al terenului, nicidecum al unei construcții, astfel că acest text de lege invocat nu poate sta la baza trecerii în domeniul privat al UAT a unei construcții și nici nu poate substitui regulile accesivității reglementate de Codul civil.

Recurentul susține în continuare, pe de o parte, aplicabilitatea accesivității imobiliare, iar, pe de altă parte, faptul că imobilul-construcție se află în proprietatea extratabulară a Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind introdus în inventarul privat al acestuia, cu număr de inventar. Or,

inventarul bunurilor aparținând domeniului privat este supus parcurgerii procedurilor reglementate de Codul administrativ, aspect pe care recurentul nu l-a dovedit.

Pentru aceste motive, intimatul-reclamant a solicitat respingerea recursului.

5. Considerentele Curții asupra recursului

Analizând, în conformitate cu dispozițiile art.499 din Codul de procedură civilă, susținerile părților și ansamblul materialului probator existent la dosar, Curtea reține că recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe a invocat motivul de casare prevăzut de art. **488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ.**, criticând aplicarea greșită de către instanța de fond a normelor de drept material.

Criticile de recurs privesc, în esență, aplicarea și interpretarea dispozițiilor art. 36 alin. 1 din Lg. 18/1991, recurenta reclamantă arătând în susținerea acestora că instanța de fond a interpretat greșit apărările formulate în cauză de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe când a reținut că în cuprinsul HCL 498/2023 trebuia să se invoce dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției de la Statul român, pe calea accesiunii imobiliare, în condițiile reglementate de Codul civil. A mai arătat că înscrierea dreptului de proprietate al municipiului asupra cotei de ½ din terenul înscris CF situat în Sfântu Gheorghe, str. Cânepei nr. 2, jud. Covasna, a fost justificată și prin aplicarea principiului accesiunii imobiliare, însă nu exclusiv pe acest principiu.

Totodată, a subliniat importanța respectării limitelor investirii instanței de fond, raportat la obiectul cererii de chemare în judecată, deoarece, deși acțiunea de tutelă nu a avut ca obiect verificarea legalității punctului 2 din Anexa 1 la HCL 498/2023 privind trecerea în proprietatea municipiului a cotei de ½ din terenul în suprafață de 270 mp, instanța de fond a analizat și a dispus și anularea acestei dispoziții din actul administrativ. Curtea apreciază că aceste critici privesc, în esență, încălcarea unor reguli de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității, fiind circumscrise motivului de casare prevăzut de dispozițiile art. **488 alin. 1 pct. 5 C.pr.civ.**.

În fapt, Curtea reține că prin **HCL Sfântu Gheorghe nr. 498/27.12.2023** s-a aprobat:

1.Înscrierea dreptului de *proprietate privată a mun. Sf. Gheorghe* și a dreptului de administrare al Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe asupra imobilului identificat în Anexa 1 la HCL („cota de ½ din terenul înscris în CF 34592 nr. top 596 în suprafață de 270 mp, situat în Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2 și corp clădire A din CF 34952 nr. cad. 34592-C1-U1 din Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2”).

2. Actualizarea datelor tehnice ale imobilului înscris în CF 34592 Sf. Gheorghe nr. top 596, din intravilanul mun. Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2, prin anularea unităților individuale și actualizarea datelor tehnice a construcțiilor ca două construcții distincte, conform documentației cadastrale a Topo-Dalpi SRL, anexa 2 la HCL.

Anexa 1 la HCL cuprinde tabelul cu datele de identificare ale imobilului, la pct. 1: Corp clădire A, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Cânepei nr. 2, CF 34952 nr. Cad. 34592-C1-U1; pct. 2: teren, respectiv cota de ½ din terenul situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Cânepei nr. 2, CF 34592, nr. Top. 596, în suprafață de 270 mp.

Din extrasul CF 34592-C1 nr. top 596-C1 (fila 14 dosar fond) reiese că pe terenul anterior menționat sunt înscrise două unități locative: Corp clădire A și Corp clădire B, identificate după cum urmează:

1-clădire cu 2 camere, bucătărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp, evidențiată în CF colectiv 455 Sf. Gheorghe, nr. CF, 34592-C1-U1,

2.clădire cu o cameră, bucătărie, cămară, antreu cu suprafața construită de 60 mp, evidențiată în Cf colectiv 455 Sf. Gheorghe, nr. Cf. 34592-C1-U2.

Hotărârea de consiliu local ce face obiectul verificării legalității în cauză a dispus doar cu privire la primul corp de clădire, care potrivit evidențelor de carte funciară se afla în proprietatea Statului român și în administrarea Întreprinderii Județene de Gospodărire Comunală și Locativă sf. Gheorghe.

În anexa 2 la HCL nr. 498/27.12.2023 este procesul verbal de recepția a documentației cadastrale, lucrările recepționate constând în: identificare în vederea obținerii hotărârii

consiliului local al mun. Sf. Gheorghe, în vederea anulării unității individuale prin actualizarea construcției C1 (corp clădire A) și înscrierea construcției C2 (corp clădire B).

Temeiul de drept al acestor operațiuni, reținut în preambulul HCL 498/2023, a fost art. 36 al. 1 din Legea nr. 18/1991.

Esențial pentru analiza criticilor de recurs este stabilirea limitelor investiției instanței de fond, Curtea reținând, în acord cu susținerile recurenței pârâte, că acțiunea de tutelă a fost exercitată de Prefectul Județului Covasna numai sub aspectul legalității măsurii de trecere a construcției Unitate locativă 1, identificată sub nr. CF CF, 34592-C1-U1, în proprietatea privată a municipiului, în temeiul art. 36 alin. 1 Lg. 18/1991, argumentul principal al reclamantei fiind acela că dispozițiile art. 36 alin. 1 Lg. 18/1991 se aplică doar terenurilor, nu și construcțiilor.

Pornind de la această situație de fapt, Curtea apreciază că în mod nelegal instanța a realizat controlul legalității măsurii de trecere a terenului în proprietatea publică a unității administrativ teritoriale. Astfel, cu încălcarea dispozițiilor art. 22 alin. 6 C.pr.civ., potrivit cărora “(6) Judecătorul trebuie să se pronunțe asupra a tot ceea ce s-a cerut, fără însă a depăși limitele investiției, în afară de cazurile în care legea ar dispune altfel”, instanța de fond a analizat legalitatea pct. 1 din HCL 498/2023, sub aspectul înscrierii dreptului de proprietate privată a mun. Sf. Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe asupra imobilului identificat în Anexa 1 la HCL - cota de ½ din terenul înscris în CF 34592 nr. top 596 în suprafață de 270 mp, situat în Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2.

Apreciind, așadar, întemeiate criticile de recurs ce se circumscriu motivului de casare prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr.civ., Curtea va face aplicare dispozițiilor art. 496 alin. 1 și 2 C.pr.civ., urmând a admite cererea de recurs sub aspectul acestor critici și a casa sentința recurată, cu consecința menținerii Hotărârii Consiliului Local Sfântu Gheorghe nr. 498/2023 cu privire la aprobarea înscrierii dreptului de proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra imobilului teren identificat în Anexa 1 la pct. 2- cota de ½ parte din terenul situat în municipiul Sfântu Gheorghe strada Cânepei nr. 2, CF 34592, nr. top 596, în suprafață de 270 mp.

Analizând în continuare soluția instanței de fond de anulare a HCL 498/2023 a Municipiului Sfântu Gheorghe sub aspectul înscrierii dreptului de proprietate privată a mun. Sf. Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe asupra imobilului identificat în Anexa 1 la HCL - corp clădire A din CF 34952 nr. cad. 34592-C1-U1 din Sf. Gheorghe, strada Cânepei, nr. 2”, Curtea apreciază criticile de recurs ca fiind neîntemeiate.

Dispozițiile art. 36 alin. 1 Lg. 18/1991, potrivit cărora: “(1) Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.” se referă exclusiv la terenuri, nu și la construcții. Aceste dispoziții nu pot reprezenta o bază legală pentru a justifica trecerea în proprietatea unității administrativ teritoriale a unei construcții care, potrivit evidențelor de carte funciară, se află în proprietatea Statului Român.

Argumentul recurenței reclamante potrivit căruia construcția corp clădire A- clădire cu 2 camere, bucătărie, cămară, antreu, baie, garaj cu suprafața construită de 94 mp, evidențiată în CF colectiv 455 Sf. Gheorghe, nr. CF, 34592-C1-U1, se află în proprietatea extratabulară a Municipiului Sfântu Gheorghe, nu poate fi reținut de instanță ca fiind un argument valid în sprijinul nelegalei aplicări și interpretări a dispozițiilor art. 36 alin. 1 Lg. 18/1996.

Imobilul construcție descris anterior a trecut în proprietatea Statului în baza art. 52 din Legea nr. 4/1973 potrivit căruia: „Persoanele prevăzute la art. 5, care dobândesc o a doua locuință prin moștenire, donație, ca urmare a căsătoriei, sau pe alte căi, sunt obligate să înstrăineze una dintre acestea în termen de un an de la dobândire. În cazul când nu se îndeplinește obligația prevăzută în alineatul precedent, **una dintre cele două locuințe va fi trecută în proprietatea statului**, prin decizia comitetului executiv al consiliului popular județean sau al municipiului București, cu plata unei despăgubiri, potrivit normelor stabilite

prin decret al Consiliului de Stat. Până la emiterea deciziei, membrii familiei sunt în drept să aleagă locuința pe care o rețin în proprietate”.

Evidențele de carte funciară nu relevă o altă modificare a titularului dreptului de proprietate de la data emiterii deciziei 188/1979 a Consiliului Popular Județean Covasna până în prezent.

Așadar, în mod just a susținut intimatul reclamant Prefectul Județului Covasna prin Adresa nr. 541/25.01.2024 (fila 29 dosar fond) că se impune clarificarea situației juridice a construcției, invocarea dispozițiilor legale din preambulul HCL nereprezentând o motivare suficientă pentru aprobarea înscrierii unei construcții în proprietatea privată a municipiului.

Înscrierea dreptului de proprietate al municipiului asupra construcției nu poate fi justificată nici prin aplicarea principiului accesiunii imobiliare -*accessorium sequitur principale*, reglementat de art. 567, 577 alin. 1 Cod civil., deoarece, în condițiile Codului civil, accesiunea imobiliară operează în ipoteza în care construcția este realizată de o altă persoană decât proprietarul terenului. Așadar, efectul achizitiv de proprietate al accesiunii imobiliare operează numai atunci când bunul principal și bunul accesoriu aparțin unor proprietari diferiți. Or, în cauză, potrivit evidențelor de carte funciară *existente la momentul adoptării HCL 498/27.12.2023*, atât terenul cât și construcția se aflau în proprietatea Statului Român.

Curtea reține că la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991, potrivit art. 36 alin. (1) a operat o dezafectare *ope legis* din domeniul public al statului, prin trecerea terenurilor aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care erau în administrarea primăriilor, în proprietatea privată a comunelor, orașelor sau a municipiilor. Dispoziția legală nu justifică însă și trecerea construcțiilor în proprietatea privată a comunelor, orașelor sau a municipiilor, legiuitorul neintenționând să dea o astfel de finalitate legii.

Nici împrejurarea că la nivelul UAT municipiul Sfântu Gheorghe au fost adoptate mai multe hotărâri de consiliu prin care s-a aprobat înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Sfântu Gheorghe asupra unor imobile -construcții nu poate reprezenta un argument în favoarea legalității actului supus analizei de legalitate în cauză, deoarece o practică administrativă existentă la nivelul administrației locale nu poate reprezenta izvor de drept și nici nu poate justifica legalitatea unei măsuri, în lipsa unor dispoziții legale care să justifice, în concret și punctual, măsura analizată în cauză.

Față de aceste considerente, apreciind întemeiate în parte criticile de recurs formulate, doar sub aspectul celor care se circumscriu motivului de casare prevăzut de **art. 488 alin. 1 pct. 5 C.pr.civ.**, Curtea va dispune, în temeiul art. 496 alin. 1 și 2 C.pr.civ., admiterea cererii de recurs formulată de recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe împotriva sentinței civile nr. 434//05.06.2024 pronunțată de Tribunalul Covasna, Secția civilă, pe care o va casa în parte, iar în rejudecare, va admite în parte acțiunea formulată de reclamantul Prefectul Județului Covasna în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe și dispune anularea parțială a HCL municipiul Sf. Gheorghe nr. 498/2023, în ce privește aprobarea înscrierii dreptului de proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra imobilului construcție, identificat în Anexa 1 la HCL la pct1- Corp clădire A, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Cânepei nr. 2, CF 34592, nr. cad. 34592-C1-U1. Va respinge în rest acțiunea și va menține Hotărârea Consiliului Local Sfântu Gheorghe nr. 498/2023 cu privire la aprobarea înscrierii dreptului de proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra imobilului teren identificat în Anexa 1 la pct. 2- cota de ½ parte din terenul situat în municipiul Sfântu Gheorghe strada Cânepei nr. 2, CF 34592, nr. top 596, în suprafață de 270 mp.

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

Admite cererea de recurs formulată de recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe împotriva sentinței civile nr. 434//05.06.2024 pronunțată de Tribunalul Covasna. Secția civilă, pe care o casează în parte, iar în rejudecare:

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul Prefectul Județului Covasna în contradictoriu cu pârâțul Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe și dispune anularea parțială a HCL municipiul Sf. Gheorghe nr. 498/2023, în ce privește aprobarea înscrierii dreptului de proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra imobilului construcție, identificat în Anexa 1 la HCL la pct1- Corp clădire A, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Cânepei nr. 2, CF 34592, nr. cad. 34592-C1-U1.

Respinge în rest acțiunea și menține Hotărârea Consiliului Local Sfântu Gheorghe nr. 498/2023 cu privire la aprobarea înscrierii dreptului de proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe și a dreptului de administrare al Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra imobilului teren identificat în Anexa 1 la pct. 2- cota de ½ parte din terenul situat în municipiul Sfântu Gheorghe strada Cânepei nr. 2, CF 34592, nr. top 596, în suprafață de 270 mp.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, în condițiile art. 396 alin. 2 C.pr.civ., astăzi, 23.10.2024.

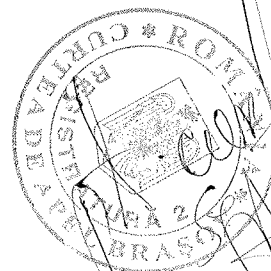
**Președinte,
Cătălina Nistor**

**Judecător,
Ionela Carmen Ursachi**

**Judecător,
Alina-Elena Tănase**

**Grefier,
Adina-Maria Szasz**

*Red. C.N./18.11.2024
Tehnored. A.M.S./18.11.2024/ 4 ex.
Jud. fond – S. Kovacs*



R O M Ȃ N I A
CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 393/119/2024

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 08 octombrie 2024

Completul constituit din:

Președinte: Cătălina Nistor

Judecător: Ionela Carmen Ursachi

Judecător: Alina-Elena Tănase

Grefier: Adina-Maria Szasz

Pe rol se află soluționarea recursului declarat de către recurentul-pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE împotriva sentinței civile nr. 434/05.06.2024 pronunțată de către Tribunalul Covasna în dosarul nr. 393/119/2024, având ca obiect „acțiune prefect – tutelă administrativă”.

La apelul nominal efectuat în ședință publică se prezintă reprezentanta intimatului-reclamant, consilier juridic Goicea Gabriela-Elena, conform delegației aflate la fila 21 din dosar, lipsă fiind recurentul-pârât Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței aspectele de mai sus cu privire la prezența părților, obiectul litigiului și modul de îndeplinire a procedurii de citare, precum și faptul că se solicită judecarea cauzei în lipsă la fila 4 din dosar.

Se mai învederează instanței faptul că este primul termen în soluționarea cererii de recurs, cerere legal timbrată cu suma de 100 lei, în baza art. 24 alin. 2 din OUG nr.80/2013.

La data de 26 iulie 2024, intimatul-reclamant PREFECTUL JUDEȚULUI COVASNA a depus întâmpinare.

Recurentul-pârât nu a formulat răspuns la întâmpinare.

Instanța constată că a fost investită în termenul prevăzut de dispozițiile art. 485 Cod procedură civilă cu cererea de recurs formulată de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cererea de recurs este înregistrată pe rolul Tribunalului Covasna la data de 26.06.2024 în condițiile în care hotărârea instanței de fond a fost comunicată pârâtului la data de 12.06.2024.

La interpelarea instanței, reprezentanta intimatului-reclamant arată că nu are cereri de formulat în cauză.

Nemaifiind alte cereri de formulat și nici excepții de invocat, curtea, potrivit dispozițiilor art. 494 raportat la art. 392 Cod de procedură civilă, deschide dezbaterile și acordă cuvântul asupra cererii de recurs.

Reprezentanta intimatului-reclamant, consilier juridic Goicea Gabriela-Elena, solicită respingerea cererii de recurs și menținerea sentinței instanței de fond ca legală și temeinică.

Învederează instanței faptul că problematica speței o reprezintă trecerea în domeniul privat al unui teren pe care există o construcție, invocându-se prevederile art. 36 din Legea nr. 18/1991.

Apreciază că prima instanță a reținut în mod corect că nu este incidentă în speță accesiunea imobiliară, nefiind invocate prevederile art. 567, art. 577 alin. 1 Cod civil.

Arată că respectiva construcție a trecut în proprietatea statului român în baza Legii nr. 4/1973 iar terenul în baza unei decizii a Consiliului popular și prin efectul Legii nr. 58/1974, deducându-se că a trecut de la o persoană fizică.

Totodată, susține că nu poate fi reținută apartenența la domeniul privat a acestei construcții cu număr de inventar deoarece nu a fost parcursă procedura prevăzută de Codul administrativ.

În temeiul art. 394 Cod procedură civilă, apreciind că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, instanța declară închise dezbaterile și reține cauza spre soluționare.

CURTEA,

Având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul prevederilor art. 396 alin. (1) Cod procedură civilă, va amâna pronunțarea, sens în care,

DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de **23.10.2024**

Pronunțarea hotărârii se va face, în condițiile art. 396 alin. (2) Cod de procedură civilă, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 08 octombrie 2024.

Președinte,
Cătălina Nistor

Judecător,
Ionela Carmen Ursachi

Judecător,
Alina-Elena Tănase

Grefier,
Adina-Maria Szasz

