

Muzeul Județean Satu Mare

B-dul V. Lucaciu nr. 21, 440031 - Satu Mare

Tel:0261.737526 e-mail : muzeusm@gmail.com

Cod fiscal 3897238 nr.1202 din 17.06.2025

Dr. Liviu Marta
18.06.2025

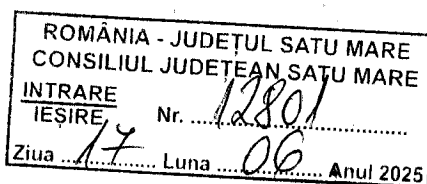


Dr. Liviu Marta
18.06.2025

Către

Consiliul Județean Satu Mare

- În atenția Direcției Juridice-



Având în vedere:

- Sentința civilă nr. 2329 din 28.09.2023, pronunțată de Judecătoria Satu Mare în dosar nr. 4643/296/2021, rămasă definitivă la data de 25. 04.2024, prin care s-a atribuit Județului Satu Mare dreptul de proprietate asupra cotei părți de 96125/777000 din terenul înscris în CF nr. 181119 Satu Mare, sub nr. cadastral 3250/1 Satu Mare,

- Încheierea de Carte Funciară nr. 11982 soluționată la data de 11.03.2025 de către B.C.P.I.Satu Mare în dosarul nr. 11982/14.02.2025, prin care s-a dispus întabularea dreptului de proprietate al Județului Satu Mare asupra cotei părți de 96125/777000 teren înscris în CF nr. 181119 Satu Mare, sub nr. cadastral 3250/1 Satu Mare, precum și Încheierea de Carte Funciară nr. 19387 soluționată la data de 17.03.2025 de către B.C.P.I. Satu Mare în dosarul nr. 19387/11.03.2025, prin care s-a dispus radierea dreptului de ipotecă legală de sub C2 din CF nr. 181119 Satu Mare, întabulată în favoarea Marafincom SRL,

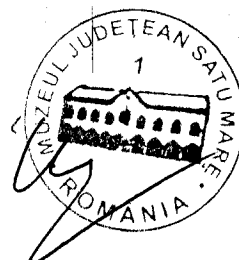
ținând cont de faptul că Muzeul Județean Satu Mare are în administrare, potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Satu Mare nr. 103/2018, imobilul – clădire „Cantină -bufet” **împreună cu cota parte de 679875/777000 din terenul înscris în CF nr. 181119 Satu Mare**, situat în municipiul Satu Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 21, aflat în domeniul public al Județului Satu Mare,

prin prezenta, **solicităm darea în administrare** către Muzeul Județean Satu Mare, având CIF 3897238, și a cotei părți de 96125/777000 din terenul înscris în CF nr. 181119 Satu Mare, sub nr. cadastral 3250/1 Satu Mare, cotă dobândită de Județul Satu Mare prin hotărârea judecătorească mai sus menționată .

Cu respect,

Manager

Dr. Liviu Marta





ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE



HOTĂRÂREA NR. 403 / 28.09 2018

privind aprobarea dării în administrare către Muzeul Județean Satu Mare a imobilului „Cantină- bufet, cu teren aferent” situat în municipiul Satu Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 21, înscris în CF nr. 4388 Satu Mare, sub nr. top. 3250/1, aflat în proprietatea publică a județului Satu Mare

Consiliul Județean Satu Mare întrunit în ședință ordinară,

având în vedere Expunerea de motive nr. 15.579/21.09.2018 a președintelui Consiliului Județean Satu Mare, anexată Proiectului de hotărâre nr. 15.580/21.09.2018, Raportul de specialitate al Direcției juridice și relații cu consilierii nr. 15.582/21.09.2018, precum și Raportul de avizare al Comisiei juridice, de disciplină, administrație publică, relații cu cetățenii, probleme ale minorităților nr. 14/28.09.2018, Raportul de avizare al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat al județului, dezvoltare urbanistică, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, amenajarea teritoriului nr. 7/28.09.2018, Raportul de avizare al Comisiei pentru activități economico- financiare nr. 15/28.09.2018, și Raportul de avizare al Comisiei pentru învățământ, activități social-culturale, culte, sport și tineret nr. 13/28.09.2018,

luând în considerare solicitarea Muzeului Județean Satu Mare formulată prin adresa nr. 1.901/17.09.2018, înregistrată la Consiliul Județean Satu Mare sub nr. 15.208/17.09.2018,

raportat la prevederile art. 867 alin. (1) coroborate cu prevederile art. 868 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 91 alin. (4) lit. a), precum și ale art. 115 alin. (1) lit. c) coroborate cu cele ale art. 98 cu trimitere la cele ale art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă darea în administrare către Muzeul Județean Satu Mare (CIF 3897238), cu destinația de sediu, a imobilului „Cantină- bufet, cu teren aferent”, situat în municipiul Satu Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 21, compus din clădire tip S+P+1E, având suprafața construită de 451 mp și teren aferent în cota de 7/8 parte din suprafața totală de 777 mp, înscris în CF nr. 4388 Satu Mare, sub nr. top. 3250/1, imobil aflat în proprietatea publică a județului Satu Mare.

Art.2 (1) Predarea – preluarea în administrare se va face pe bază de protocol încheiat între Județul Satu Mare și Muzeul Județean Satu Mare, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) Protocolul încheiat conform prevederilor alin.(1) va cuprinde inclusiv condițiile de exercitare a dreptului de administrare constituit potrivit prevederilor art. 1.

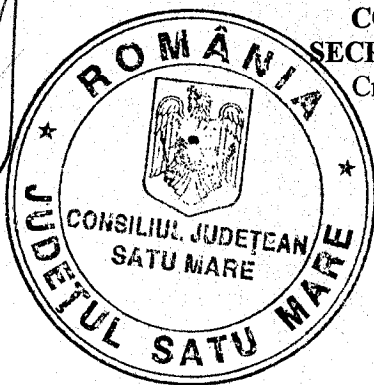
Art.3 Se dispune OCPI Satu Mare intabularea dreptului de administrare constituit în favoarea Muzeului Județean Satu Mare (CIF 3897238) potrivit prevederilor art.1.

C. S. 1

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Muzeul Județean Satu Mare, precum și Direcția administrație publică locală, Direcția economică și Direcția juridică și relații cu consilierii din cadrul Aparatului de specialitate al Consiliului Județean Satu Mare.

Satu Mare, la 28 septembrie 2018

PREȘEDINTE
Pataki Csaba



CONTRASEMNEAZĂ :
SECRETAR AL JUDEȚULUI
Crasnai Mihaela Elena Ana

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al consilierilor în funcție 33

Voturi pentru 26

Nr. total al consilierilor prezenți 26

Voturi împotriva 0

Nr. total al consilierilor absenți 7

Abțineri 0

Nr. total al consilierilor care nu participă la dezbateri și la vot 0

Red./Tehn. B.D.O. 5 ex.

Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:JDSAT:2023:001.002329

Dosar nr. 4643/296/2021

Cod operator: 4285

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA SATU MARE
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2329/2023

Ședința publică de la 28 Septembrie 2023

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Dana Eugenia Pop

Grefier Vanessa Patricia Balla

ROMÂNIA - JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE
INTRARE Nr. 1086
IEȘIRE
Ziua 16 Luna 01 Anul 2025

Pe rol este pronunțarea asupra cauzei Litigii cu profesioniști formulată de reclamanta SC MARAFINCOM SRL, în contradictoriu cu pârâtul JUDEȚUL SATU MARE și intervenienții KERESZTESI ALEXANDRU, MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE, având ca obiect ieșire din indiviziune.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care arată instanței faptul că dezbaterile pe fondul cauzei au avut loc în ședința publică din data de 13 Septembrie 2023, concluziile părților fiind consemnate în încheierea de ședință ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când s-a amânat pronunțarea pentru data de 28 Septembrie 2023, dată la care s-au hotărât următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

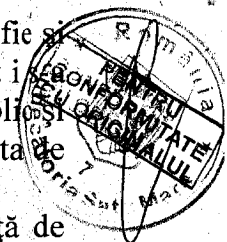
Prin *cererea* de chemare în judecată, înregistrată pe rolul Judecătoriei Satu Mare, la data de 11.05.2021, reclamanta SC MARAFINCOM S.R.L., cu sediul în localitatea Bixad, str. Principală, nr. 126, județul Satu Mare, cu sediul procedural ales la sediul secundar al Cabinetului de Avocat Coza G. Valerian, situat în localitatea Satu Mare, str. Mareșal Averescu, nr. 5, ap. 1, județul Satu Mare, în contradictoriu cu pârâtul JUDEȚUL SATU MARE, cu sediul în Satu Mare, P-ța 25 Octombrie, nr. 1 jud. Satu Mare a solicitat instanței să dispună admiterea cereri, sistarea stării de indiviziune cu privire la cota de 96,125/777 parte din terenul înscris în CF 4388 Satu Mare, top 3250/1, obligarea pârâtului la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96,125/777 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data dispunerii încetării indiviziunii. Cu cheltuieli de judecată.

În motivare, reclamanta a arătat că în fapt, asupra terenului în suprafață de 777 mp, de sub nr. top 3250/1, înscris în CF nr. 4388 Satu Mare, este edificată construcția „Cantină-Bufet” proprietatea publică a Județului Satu Mare, care, prin amprenta la sol și căile de acces, îl acoperă în procent de 100%, cu consecința firească a faptului că SC MARAFINCOM SRL nu a avut posibilitatea obiectivă de a-și exercita prerogativele dreptului său de proprietate asupra cotei de 96,125/777 parte din teren.

Reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei de 96,125/777 parte din terenul înscris în CF 4388 Satu Mare, top. 3250/1 prin contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 2622/2014, fiind înscrisă cu acest drept în cartea funciară cu data de 22.12.2014.

Până la momentul la care s-a prevalat de folosința construcției „Cantină- Bufet, în baza Contractului de leasing imobiliar, cu clauză de vânzare a activului „Cantină - bufet” nr.46 din 03.05.2001, respectiv data de 28.11.2016, când a fost obligată să predea folosința imobilului Județului Satu Mare, reclamanta nu a avut un interes efectiv să solicite

partajarea terenului, având convingerea fermă că se va realiza într-un fel sau altul, fie și printr-o partajare convențională, sistarea stării de indiviziune, cu atât mai mult cu cât i s-a propus pârâtului scoaterea construcției și cotei sale parte din teren din domeniul public și inventarierea în domeniul privat, pentru ca prin partajare să preia construcția și cota de proprietate a acestuia în contra unei sulte.



A invocat dispozițiile art. 636 (1), (2) Cod Civil, motiv pentru care, față de împrejurarea că a apreciat că, este mai presus de orice dubiu că pârâtul aduce atingere dreptului lor de coproprietate, că exercită în mod exclusiv folosința bunului comun, atâta timp cât întreg terenul este ocupat de construcție și calea de acces la această, că este obligat să îi despăgubească, urmând ca elementul de considerat la determinarea întinderii despăgubirii să fie chiria practică pe piața liberă, calculată pe mp

Pentru toate aceste considerente, solicită instanței să dispună în sensul admiterii acțiunii.

În drept: a invocat dispozițiile art. 669, 670 și 676 alin. 1 Cod civil și pe prevederile art. 980, 984 și 988 C. pr.civ., în ceea ce privește partajul și pe dispozițiile art. 636 Cod civil, în ceea ce privesc despăgubirile pretinse.

În probațiune: înscrisuri, expertiză.

În ceea ce privește expertiza, a apreciat că aceasta se impune, o dată pe specialitatea topografică, pentru a delimita loturile partajabile și, a doua oară pe specialitatea evaluare terenuri, pentru a determina prejudiciul cauzat reclamantei prin lipsirea sa de folosința cotei sale de proprietate.

La data de 15.07.2021, pârâtul Județul Satu Mare, cu sediul în Municipiul Satu Mare, P-ța 25 Octombrie, nr. 1, reprezentat legal prin Președintele Consiliului Județean Satu Mare, dl. Pataki Csaba, în conformitate cu dispozițiile art. 205 din C. proc. Civ., a formulat **întâmpinare** la acțiunea în partaj formulată de reclamanta SC Marafincom SRL, cu sediul în localitatea Bixad, str. Principală, nr. 126, județul Satu Mare, prin care solicită respingerea acțiunii civile ca nefondată, netemeinică și nelegală.

În motivare, pârâtul a arătat faptul că, prin acțiunea cu care a sesizat instanța, reclamanta a solicitat sistarea stării de indiviziune cu privire la cota de 96,125/777 parte din terenul înscris în C.F. nr. 4388 Satu Mare, nr. top, 3250/1, precum și plata folosinței nerealizate cu privire la cota mai sus menționată pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cereri de chemare în judecată și pe viitor, până la data dispunerii încetării indiviziunii.

În fapt, Județul Satu Mare prin Consiliul Județean Satu Mare a intrat efectiv în posesia bunului său în urma întocmirii procesului-verbal de predare-preluare a imobilului "Cantină-bufet", situat în mun. Satu Mare, b-dul Vasile Lucaciu, nr. 21, jud. Satu Mare, încheiat în data de 28.11.2016 în dosar execuțional nr. 261/2015 al Biroului executorului judecătoresc Iva- Anițaș Marian-Dan.

Ulterior, prin Hotărârea nr. 103/28.09.2018, Consiliul Județean Satu Mare a aprobat darea în administrare către Muzeul Județean, cu destinația de sediu, a imobilului „Cantină-bufet, cu teren aferent” situat în municipiul Satu Mare, b-dul Vasile Lucaciu, nr. 21, compus din clădire tip S+P+1E, având suprafața construită de 451 mp și teren aferent în cotă de 7/8 parte din suprafața totală de 777 mp, înscris în C.F. nr. 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1, imobil aflat în domeniul public al Județului Satu Mare. Prin acest act administrativ, Consiliul Județean Satu Mare a dispus asupra posesiei și folosinței imobilului mai sus menționat, strict în ceea ce privește cota sa de proprietate publică, fără a exercita acte de dispoziție în ceea ce privește cotele de proprietate privată deținute de ceilalți proprietari.

Este adevărat faptul că terenul în suprafață de 777 mp se află în coproprietatea Județului Satu Mare, S.C. Marafincom S.R.L. și Keresztesi Cornelia, după cum rezultă din CF vechi nr. 4388, transcris în CF nou nr. 181119 Satu Mare, unde la poziția B18 și B19

Județul Satu Mare are înscris dreptul de proprietate publică, dobândit prin lege, la poziția B20 S.C. Marafincom are înscris un drept de proprietate privată prin cumpărare, dobândit prin convenție, iar la poziția B11 Keresztesi Cornelia are înscris un drept de proprietate privată prin moștenire, dobândit prin succesiune.

A invocat prevederile art. 634 alin. (1) din C. civ., art. 636 alin. (1).

Așadar, în cazul unei coproprietăți obișnuite, cum este în speța de față, un bun sau o universalitate de bunuri aparține mai multor titulari fără ca bunul să fie fracționat, individualizat. Titularii dreptului de proprietate comună cunosc doar întinderea dreptului asupra bunului comun, dar nu cunosc partea materială din bun care le revine, putând folosi bunul comun în măsura în care nu se schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

S.C. Marafincom S.R.L. a putut să-și exercite toate prerogativele dreptului de proprietate, nefiind îngrădită în dreptul său de către Județul Satu Mare. De aceea, din data de la care a fost obligată să predea folosința imobilului-construcție "Cantină-bufet", deținut nelegal, către proprietarul în domeniu public, Județul Satu Mare, reclamanta a stat în pasivitate, admitând că "nu a avut un interes efectiv să solicite partajarea terenului", deși putea solicita oricând ieșirea din coproprietate prin partaj.

Ba mai mult, a arătat faptul că, cea care a îngrădit folosința imobilului aflat în coproprietate a fost doamna Keresztesi Cornelia care a blocat accesul tuturor proprietarilor din incintă încă din cursul anului 2017. Există chiar pe rolul Judecătoriei Satu Mare o acțiune civilă - pentru stabilirea unui drept de servitute de trecere - înregistrată sub dosar nr. 10629/296/2017, promovată de Muzeul Județean Satu Mare tocmai pentru a putea folosi imobilul "Cantină-bufet, cu teren aferent" pe care l-a primit în administrare. Așadar, pârâtul Județul Satu Mare nici măcar nu folosește imobilul aflat în proprietatea sa publică, cu atât mai mult să obțină venituri.

Totodată, a arătat că, nu se poate afirma de către reclamantă faptul că pârâtul i-a adus atingere dreptului său de coproprietar, deoarece nu a fost prejudiciată în niciun fel de o folosire abuzivă din partea pârâtului a cotei sale din teren, fără un acord tacit ori expres de voință al celorlalți coproprietari. Drept urmare, reclamanta nu este îndreptățită să solicite despăgubiri constând în echivalentul lipsei de folosință.

De asemenea, reclamanta nu este îndreptățită să solicite contravaloarea lipsei de folosință nici prin prisma fructelor obținute din exploatarea bunului comun. Dispozițiile art. 637 din C. civ. prevăd faptul că "Fructele produse de bunul comun se cuvin tuturor coproprietarilor, proporțional cu cota lor parte din drept". Or, în speța de față, pârâtul Județul Satu Mare nu a realizat niciun fel de venituri din exploatarea bunului comun (de exemplu închirierea terenului sau a clădirii), astfel încât să poată să împartă aceste venituri cu ceilalți coproprietari proporțional cu cota parte a fiecăruia.

Cota de 7/8 parte din suprafața totală de 777 mp, înscris în C.F. nr. 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1, se află în domeniul public al Județului Satu Mare, iar domeniul public nu poate fi exploatat cu scopul de a realiza venituri.

Așadar, nu i se poate imputa pârâtului Județul Satu Mare faptul că a încălcat dispozițiile art. 636 alin. (2) din C. civ. și că și-a exercitat folosința bunului comun în mod exclusiv, împotriva voinței celorlalte părți și, drept urmare, nu poate fi obligat la plata contravalorii lipsei de folosință a cotei de 96,125/777 parte din terenul înscris în C.F. nr. 4388 Satu Mare, nr. top. 3250/1 pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cereri de chemare în judecată și pe viitor, până la data dispunerii încetării indiviziunii.

De asemenea, prin Hotărârea adoptată de Consiliul Județean amintită anterior, s-a dispus doar asupra posesiei și folosinței imobilului mai sus menționat, strict în ceea ce privește cota sa de proprietate publică, fără a exercita acte de dispoziție în ceea ce privește cotele de proprietate privată deținute de ceilalți proprietari.

În consecința celor de mai sus, solicită respingerea acțiunii civile ca ne fondată, netemeinică și nelegală.

În drept, a invocat prevederile legale la care a făcut referire în prezenta întâmpinare.

În probațiune, înscrisuri și orice alte probe a căror necesitate ar reieși pe parcursul dezbaterilor. De asemenea, solicită acvirarea dosarului nr. 10629/296/2017 al Judecătoriei Satu Mare.

Analizând materialul probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, asupra imobilului înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp., este înscris dreptul de proprietate în favoarea reclamantei SC MARAFINCOM SRL, în cotă de 96125/ 777000, în favoarea pârâtului JUDETUL SATU MARE, în cotă de 679875/ 777000 și în favoarea defunctei KERESZTESI CORNELIA, în cotă de 1000/ 777000. De asemenea, este înscris un drept de administrare în favoarea intervenientului forțat MUZEUL JUDETEAN SATU MARE asupra cotei de 679875/ 777000 din dreptul de proprietate. Construcția având nr. top. 3250/1 Satu Mare-C1, reprezentând cantină-bufet cu P+1 niveluri, se află în proprietatea publică a pârâtului JUDETUL SATU MARE în cotă de 1/ 1.

Instanța reține că intervenientul forțat KERESZTESI ALEXANDRU DANIEL a fost introdus în cauză în temeiul art. 78 alin. 2 C. proc. civ., în calitate de succesor al defunctei coproprietare tabulare KERESZTESI CORNELIA, decedată anterior demarării prezentului litigiu, respectiv la data de 04.06.2019, conform verificărilor efectuate din oficiu în DEPAB.

În continuare, instanța reține că în conformitate cu prevederile art. 669 din Codul Civil, încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând, afară de cazul în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească. Art. 670 din același act normativ prevede că partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii.

În ceea ce privește partajul efectiv al bunurilor supuse acestuia, instanța observă mai întâi că, în conformitate cu art. 676 C. civ., împărțeala bunurilor trebuie făcută pe cât posibil în natură, pentru transformarea unui drept de proprietate indiviz într-unul de proprietate exclusivă, iar nu prin atribuirea exclusivă a bunurilor unui singur copărtăș și obligarea la sultă către ceilalți, aceasta fiind doar o variantă subsidiară, care însă trebuie adoptată când partajarea în natură nu este posibilă sau ar scădea valoarea economică a bunului.

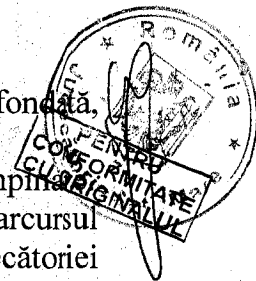
Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat partajul imobilului teren intravilan în suprafață de 777 mp., înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, cu privire la cota de 96,125/777 parte din dreptul de proprietate, deținută de reclamanta SC MARAFINCOM SRL.

Prin raportul de expertiză topografică, expertul Kerti Nicolae Otto, prin lotizare, a partajat în natură imobilul- teren în suprafață de 777 mp., înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire de la f. 63.

Astfel, a propus formarea a două loturi, conform cotelor de proprietate deținute de părți, respectiv lotul 1, în suprafață de 96 mp., care să fie atribuit reclamantei și lotul 2, în suprafață de 681 mp.. Varianta propusă de expert asigură calea de acces care deservește clădirile și curtea Muzeului Județean (f. 61).

În pofida acestui aspect, instanța constată că imobilul teren în suprafață de 777 mp., nu este comod partajabil în natură. Deși reclamanta SC MARAFINCOM SRL a solicitat ieșirea din indiviziune a imobilului teren conformsschiței de lotizare întocmită de expert (f. 63), instanța reține că aceasta manieră de realizare a partajului este susceptibilă de a genera noi litigii în care reclamanta să solicite obligarea JUDEȚULUI SATU MARE la despăgubiri, având în vedere că lotul 1, în suprafață de 96 mp., care solicită a-i fi atribuit în proprietate exclusivă, se află aproape în integralitate acoperit de construcția C1- cantină-bufet- proprietatea publică a pârâtului JUDETUL SATU MARE în cotă de 1/ 1.

Instanța consideră că ipoteza expusă mai sus este verosimilă, cu atât mai mult cu cât prin chiar al doilea capăt de cerere al acțiunii, reclamanta SC MARAFINCOM SRL solicită



obligarea pârâtului JUDEȚUL SATU MARE la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate (cerere a cărei temeinicie va fi analizată de instanță în cele ce urmează, ținându-se cont și că până la data ieșirii din indiviziune, fiecare coproprietar, deține o cotă parte din dreptul de proprietate, iar nu o cotă parte din materialitatea bunului), motivând că a fost în imposibilitate de a-și exercita prerogativele dreptului de proprietate întrucât terenul în suprafață de 777 mp., ce se solicită partajat este acoperit în integralitate de construcția C1- cantină-bufet-proprietate exclusivă a pârâtului JUDEȚUL SATU MARE, pentru ca apoi să solicite ieșirea din indiviziune tocmai în modalitatea care susține că îi creează prejudicii.

Prin urmare, deși reclamanta a solicitat în mod expres realizarea partajului conform schiței de lotizare întocmită de Kerti Nicolae Otto (f. 63), instanța conchide că aceasta este de natură a da naștere unor noi litigii, iar pârâtul JUDEȚULUI SATU MARE să fie obligat pe viitor la plata unor despăgubiri către reclamantă, dat fiind că construcția- proprietate exclusivă a pârâtului acoperă în întregalitate lotul nr. 1 (ce se solicită a fi atribuit reclamantei), făcându-l complet inutilizabil pentru reclamantă, instanța reține că varianta echitabilă și economică de partajare a imobilului, pentru toate părțile, este atribuirea în natură, a cotei părți 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune deținută de reclamantă, către pârâtul JUDEȚUL SATU MARE, cu obligarea acestuia la plata unei sulțe în favoarea reclamantei, aferentă cotei sale din dreptul de proprietate.

La atribuirea cotei deținută de reclamantă către JUDEȚUL SATU MARE, instanța are în vedere că pârâtul deține în proprietate exclusivă construcția C1- cantină-bufet cu P+1 niveluri, care ocupă aproape în integralitate imobilul înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp., precum și faptul că pârâtul JUDEȚUL SATU MARE deține o cotă de 679.875/777000 din dreptul de proprietate, superioară cotei de 96125/ 777000, deținută de reclamantă.

Valoarea cotei de 96125/ 777000 parte reprezintă valoarea unei suprafețe de 96,125 mp. din teren, sens în care, instanța va dispune obligarea pârâtului JUDEȚUL SATU MARE la plata contravalorii acestei suprafețe către reclamantă, astfel cum a fost evaluată de către expert Mitrea Dorina conform raportului de expertiză întocmit în cauză (f. 113), și anume suma de **43.000 lei**.

Chiar dacă reclamanta a solicitat realizarea partajului în natură, instanța reține că într-o acțiune având ca obiect partaj, instanța va dispune efectuarea partajului în modalitatea care respectă criteriile prevăzute de art. 984 C. proc. civ., nefiind ținută a pronunța ieșirea din indiviziune exclusiv în modalitatea cerută de reclamantă.

În ceea ce privește cota de 1000/ 777000 din terenul supus partajului, întabulată în favoarea defunctei KERESZTESI CORNELIA, instanța nu va dispune asupra acesteia, menținând starea de indiviziune între aceasta și pârât.

În ceea ce privește obligarea pârâtului la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate, instanța reține că potrivit prevederilor art. 636 alin. 1 C. civ. *(1)Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari. (2)Cel care, împotriva voinței celorlalți proprietari, exercită în mod exclusiv folosința bunului comun poate fi obligat la despăgubiri.*

Reclamanta susține că pârâtul a adus atingere dreptului acesteia de coproprietar, câtă vreme expertiza întocmită în cauză a relevat că întreaga cotă a reclamantei se află sub construcția- proprietate exclusivă a pârâtului JUDEȚUL SATU MARE (f. 98).

O asemenea susținere aleată de reclamantă nu poate fi primită, deoarece încalcă în mod flagrant prevederile art. 634 alin. 1 C. civ. *Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al*

unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară.

De esență coproprietății obișnuite pe cote-părți, este faptul că niciunul dintre coproprietari nu deține o cotă parte din materialitatea bunului, ci deține o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune.

Lotul în suprafața de 96 mp. ar fi fost deținut în exclusivitate de reclamantă și i s-ar fi îngrădit dreptul de proprietate doar în situația în care instanța ar fi admis cererea de ieșire din indiviziune în modalitatea solicitată de reclamantă și doar pentru viitor, de la data partajării, dar până la ieșirea din indiviziune, reclamanta deținând în patrimoniu o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra bunului, aceasta avea posibilitatea de a dispune de cota sa parte după bunul său plac, putând să o înstrăineze sau greveze.

Nu este sigur că cota deținută de reclamantă ar fi fost stabilită sub cantina-bufet, putând fi stabilită în partea din față a terenului în suprafață de 777 mp., respectiv în partea din față a construcției-cantină bufet, sens în care această construcție nu ar fi ocupat deloc lotul reclamantei, nefiindu-i îngrădit în niciun fel dreptul de proprietate.

Or, câtă vreme, astfel cum s-a reținut mai sus, în cazul coproprietății, fiecare coproprietar, deține o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune, iar nu o cotă parte din materialitatea bunului, iar reclamanta nu a dovedit că ar fi dorit să dispună în vreun fel de cota sa parte din dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu, iar coproprietarul pârât JUDEȚUL SATU MARE ar fi îngrădit-o în vreun fel, capătul de cerere privind obligarea pârâtului la plata **folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate, este neîntemeiat, urmând a fi respins ca atare de către instanță.**

În ceea ce privește plata cheltuielilor de judecată, instanța arată că în aplicarea art.451 și 453 din C.pr.civ., în cazul proceselor de partaj, în care părțile au o dublă calitate, de reclamant și pârât, cheltuielile de judecată se suportă împreună, întrucât hotărârea judecătorească le profită amândurora.

Astfel, reclamanta a efectuat cheltuieli de judecată în quantum total de **10.548 lei**, respectiv **8.202 lei**, reprezentând taxă judiciară de timbru, din care suma de 6.759,9 lei a fost datorată pentru capătul de cerere privind partajul și 1.441,28 lei a fost datorată pentru capătul de cerere privind obligarea pârâtului la plata despăgubirilor, **2.810 lei**, reprezentând onorariu expert topo (f. 49, 92 verso), **2.400 lei**, reprezentând onorariu expert evaluator (f. 96 verso, 164). Având în vedere că pentru capătul de cerere privind partajul, reclamanta a efectuat cheltuieli de judecată în quantum de **11.969,9 lei** (6.759,9 lei+2.810 lei+2.400 lei=11.969,9 lei), instanța îl va obliga pe pârâtul JUDEȚUL SATU MARE la plata în favoarea reclamantei a cheltuielilor de judecată în quantum de **10.473,66 lei**, proportional cu cota acestuia de 679875/ 777000 din dreptul de proprietate.

Pârâtul JUDEȚUL SATU MARE nu va fi obligat la plata sumei de 1.441,28 lei, constând în taxă judiciară de timbru datorată pentru capătul de cerere privind obligarea pârâtului la plata despăgubirilor, întrucât acel capăt de cerere a fost respins de către instanță, precum nici la plata sumei de 8.000 lei achitată de către reclamantă cu titlu de onorariu avocațial (f. 129, 130, 131) având în vedere că petitul privind obligarea pârâtului la plata despăgubirilor a fost respins, iar în ceea ce privește capătul de cerere privind partajul, se impune suportarea de către reclamantă a propriilor cheltuieli efectuate, constând în onorariu avocațial, aceste cheltuieli profitând exclusiv reclamantei.

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

Admite în parte cererea formulată de reclamanta **SC MARAFINCOM SRL**, cu sediul în localitatea Bixad, str. Principală, nr. 126, județul Satu Mare, cu sediul procedural



ales la sediul secundar al Cabinetului de Avocat Coza G. Valerian, situat în localitatea Satu Mare, str. Mareșal Averescu, nr. 5, ap. 1, județul Satu Mare în contradictoriu cu pârâtul **JUDETUL SATU MARE**, cu sediul în Municipiul Satu Mare, P-ța 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare și intervenienții forțați **KERESZTESI ALEXANDRU DANIEL**, domiciliat în Satu Mare, str. Turturelelor, nr. 3, jud. Satu Mare și **MUZEUL JUDETEAN SATU MARE**, cu sediul în Satu Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 21, jud. Satu Mare.

Dispune sistarea stării de indiviziune asupra imobilului situat în Satu Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 21, jud. Satu Mare, înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 2250/1 Satu Mare, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp., cu privire la cota de 96125/ 777000, deținută de reclamanta SC MARAFINCOM SRL.

Atribue pârâtului JUDETUL SATU MARE, cota de 96125/ 777000 din dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus identificat, deținută de reclamanta SC MARAFINCOM SRL, cu obligarea pârâtului la plata unei sulte în cuantum de 43.000 lei către reclamantă.

Dispune efectuarea înscrierilor corespunzătoare în cartea funciară, conform celor de mai sus.

Respinge capătul de cerere privind obligarea pârâtului JUDETUL SATU MARE la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate, **ca neîntemeiat**.

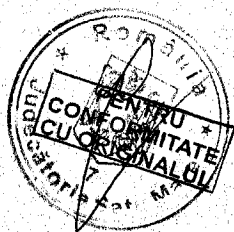
Obligă pârâtul JUDETUL SATU MARE la plata în favoarea reclamantei a cheltuielilor de judecată în cuantum de 10.473,66 lei, proportional cu cota acestuia de 679875/ 777000 din dreptul de proprietate.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, la Tribunalul Satu Mare.

Cererea se depune la Judecătoria Satu Mare.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței astăzi, 28.09.2023.

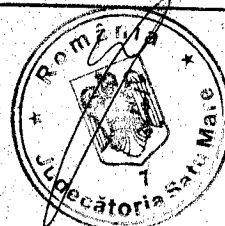
Președinte,
Dana Eugenia Pop



Grefier,
Vanessa Patricia Balla

Red. jud. P.D.E./02.10.2023
Tehnored. Gref. B.V.P
S-au întocmit 6 exemplare, din care:
S-au emis 4 comunicări părților

ROMANIA	
DOSAR NR.	4643/296/2021
Prezenta copie conformă cu originalul ei, ce se află în dosarul Judecătoriai Satu Mare nr. 4643/296/2021 se legalizează.	
NEDEFINITIVĂ/DEFINITIVĂ și IREVOCABILĂ la data de 25.09.2023 prin DC nr. 156/AP pronunțată de	
Hotărârea este DESFIINȚATĂ/DESFIIINȚATĂ ÎN PARTE prin de către Tîrib. Satu Mare	
Grefier.	



ROMÂNIA
TRIBUNALUL SATU MARE
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 4643/296/2021

DECIZIA CIVILĂ Nr. 156/Ap
Ședința publică din data de **25 Aprilie 2024**

Instanța constituită din:
Președinte Grigore Surd
Judecător Cristian Moraru
Grefier Dana Ioana Adriana Hâncu

Pe rol se află judecarea apelului formulat de **apelanta-reclamantă SC MARAFINCOM SRL** înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J30/533/1998, având CIF 11237119, cu sediul în loc. Bixad, str. Principală, nr. 126, jud. Satu Mare și sediul procedural ales la Cab. Av. Coza G. Valerian, situat în Satu Mare, str. Mareșal Averescu, nr. 5, ap. 1, jud. Satu Mare, **împotriva Sentinței civile nr. 2329/28.09.2023 pronunțată de Judecătoria Satu Mare în dosarul nr. 4643/296/2021**, în contradictoriu cu **intimații-pârâți JUDEȚUL SATU MARE** cu sediul în Satu Mare, Piața 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, **KERESZTESI ALEXANDRU DANIEL** domiciliat în Satu Mare, str. Turturelelor, nr. 3, jud. Satu Mare și **MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE** cu sediul în Satu Mare, bdul Vasile Lucaciu, nr. 21, jud. Satu Mare, având ca obiect partaj judiciar.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează faptul că dezbaterile cauzei a avut loc în ședința publică din 27.03.2024, pronunțarea amânându-se pentru data de 11.04.2024, iar ulterior pentru data de azi, după care,

TRIBUNALUL
deliberând asupra apelului declarat, constată următoarele:

Prin **sentința civilă nr. 2329/28.09.2023** pronunțată de Judecătoria Satu Mare în dosar nr. 4643/296/2021, a fost admisă în parte cererea formulată de **reclamanta SC MARAFINCOM SRL Bixad**, prin avocat, în contradictoriu cu **pârâtul Județul Satu Mare**, și **intervenienții forțat Keresztesi Alexandru Daniel și Muzeul Județean Satu Mare**, cu sediul în Satu Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 21, jud. Satu Mare.

S-a dispus sistarea stării de indiviziune asupra imobilului situat în Satu Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 21, județul Satu Mare, înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp, cu privire la cota de 96125/ 777000, deținută de reclamanta SC MARAFINCOM SRL.

S-a atribuit pârâtului JUDEȚUL SATU MARE, cota de 96125/ 777000 din dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus identificat, deținută de reclamanta SC MARAFINCOM SRL, cu obligarea pârâtului la plata unei sulte în cuantum de 43.000 lei către reclamantă.

S-a dispus efectuarea înscrierilor corespunzătoare în cartea funciară, conform celor de mai sus.

A fost respins ca neîntemeiat capătul de cerere privind obligarea pârâtului JUDEȚUL SATU MARE la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate.

Pârâtul JUDEȚUL SATU MARE a fost obligat la plata în favoarea reclamantei a cheltuielilor de judecată în cuantum de 10.473,66 lei, proporțional cu cota acestuia de 679875/ 777000 din dreptul de proprietate.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a reținut următoarele:

În fapt, asupra imobilului înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp, este înscris dreptul de proprietate în favoarea reclamantei SC MARAFINCOM SRL, în cotă de 96125/ 777000, în favoarea pârâtului JUDEȚUL SATU MARE, în cotă de 679875/ 777000 și în favoarea defunctei *Keresztesi Cornelia*, în cotă de 1000/ 777000. De asemenea, este înscris un drept de administrare în favoarea intervenientului forțat MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE asupra cotei de 679875/ 777000 din dreptul de proprietate. Construcția având nr. top. 3250/1 Satu Mare-C1, reprezentând cantină-bufet cu P+1 niveluri, se află în proprietatea publică a pârâtului JUDEȚUL SATU MARE în cotă de 1/1.

Instanța de fond a reținut că intervenientul forțat KERESZTESI ALEXANDRU DANIEL a fost introdus în cauză în temeiul art. 78 alin. 2 C.proc.civ., în calitate de succesor al defunctei coproprietare tabulare *Keresztesi Cornelia*, decedată anterior demarării prezentului litigiu, respectiv la data de 04.06.2019, conform verificărilor efectuate din oficiu în DEPAB.

În continuare, instanța de fond a reținut că în conformitate cu prevederile art. 669 din Codul Civil, încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând, afară de cazul în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească. Art. 670 din același act normativ prevede că partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii.

În ceea ce privește partajul efectiv al bunurilor supuse acestuia, instanța de fond a observat mai întâi că, în conformitate cu art. 676 Cod civil, împărțea bunurilor trebuie făcută pe cât posibil în natură, pentru transformarea unui drept de proprietate indiviz într-unul de proprietate exclusivă, iar nu prin atribuirea exclusivă a bunurilor unui singur copărtăș și obligarea la sultă către ceilalți, aceasta fiind doar o variantă subsidiară, care însă trebuie adoptată când partajarea în natură nu este posibilă sau ar scădea valoarea economică a bunului.

Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat partajul imobilului teren intravilan în suprafață de 777 mp, înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, cu privire la cota de 96,125/777 parte din dreptul de proprietate, deținută de reclamanta SC MARAFINCOM SRL.

Prin raportul de expertiză topografică, expertul Kerti Nicolae Otto, prin lotizare, a partajat în natură imobilul-teren în suprafață de 777 mp, înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire de la f. 63 dosar fond.

Astfel, a propus formarea a două loturi, conform cotelor de proprietate deținute de părți, respectiv lotul 1, în suprafață de 96 mp, care să fie atribuit reclamantei și lotul 2, în suprafață de 681 mp. Varianta propusă de expert asigură calea de acces care deservește clădirile și curtea Muzeului Județean (f. 61 dosar fond).

În pofida acestui aspect, instanța de fond a constatat că imobilul teren în suprafață de 777 mp, nu este comod partajabil în natură. Deși reclamanta SC MARAFINCOM SRL a solicitat ieșirea din indiviziune a imobilului teren conform schiței de lotizare întocmită de expert (f. 63 dosar), instanța de fond a reținut că aceasta manieră de realizare a partajului este susceptibilă de a genera noi litigii în care reclamanta să solicite obligarea JUDEȚULUI SATU MARE la despăgubiri, având în vedere că lotul 1, în suprafață de 96 mp, care solicită a-i fi atribuit în proprietate exclusivă, se află aproape în integralitate acoperit de construcția C1- cantină-bufet- proprietatea publică a pârâtului JUDEȚUL SATU MARE în cotă de 1/1.

Instanța de fond a considerat că ipoteza expusă mai sus este verosimilă, cu atât mai mult cu cât prin chiar al doilea capăt de cerere al acțiunii, reclamanta SC MARAFINCOM SRL solicită obligarea pârâtului JUDEȚUL SATU MARE la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate (cerere a cărei temeinicie a fost analizată de instanță, ținându-se cont și

că până la data ieșirii din indiviziune, fiecare coproprietar, deține o cotă parte ideală din dreptul de proprietate, iar nu o cotă parte din materialitatea bunului), motivând că a fost în imposibilitate de a-și exercita prerogativele dreptului de proprietate întrucât terenul în suprafață de 777 mp, ce se solicită partajat este acoperit în integralitate de construcția C1-cantină-bufet-proprietate exclusivă a pârâtului JUDEȚUL SATU MARE, pentru ca apoi să solicite ieșirea din indiviziune tocmai în modalitatea care susține că îi creează prejudicii.

Prin urmare, deși reclamanta a solicitat în mod expres realizarea partajului conform schiței de lotizare întocmită de Kerti Nicolae Otto (f. 63 dosar), instanța de fond a conchis că aceasta este de natură a da naștere unor noi litigii, iar pârâtul JUDEȚUL SATU MARE să fie obligat pe viitor la plata unor despăgubiri către reclamantă, dat fiind că construcția-proprietate exclusivă a pârâtului acoperă în integralitate lotul nr. 1 (ce se solicită a fi atribuit reclamantei), făcându-l complet inutilizabil pentru reclamantă, instanța de fond a reținut că varianta echitabilă și economică de partajare a imobilului, pentru toate părțile, este atribuirea în natură, a cotei părți 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune deținută de reclamantă, către pârâtul JUDEȚUL SATU MARE, cu obligarea acestuia la plata unei sume în favoarea reclamantei, aferentă cotei sale din dreptul de proprietate.

La atribuirea cotei deținută de reclamantă către JUDEȚUL SATU MARE, instanța de fond a avut în vedere că pârâtul deține în proprietate exclusivă construcția C1- cantină-bufet cu P+1 niveluri, care ocupă aproape în integralitate imobilul înscris în CF nr. 181119 Satu Mare nr. vechi CF 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1 Satu Mare, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp, precum și faptul că pârâtul JUDEȚUL SATU MARE deține o cotă de 679.875/777000 din dreptul de proprietate, superioară cotei de 96.125/ 777000, deținută de reclamantă.

Valoarea cotei de 96125/ 777000 parte reprezintă valoarea unei suprafețe de 96,125 mp din teren, sens în care, instanța de fond a dispus obligarea pârâtului JUDEȚUL SATU MARE la plata contravalorii acestei suprafețe către reclamantă, astfel cum a fost evaluată de către expert Mitrea Dorina conform raportului de expertiză întocmit în cauză (f. 113 dosar) și anume suma de 43.000 lei.

Chiar dacă reclamanta a solicitat realizarea partajului în natură, instanța de fond a reținut că într-o acțiune având ca obiect partaj, instanța va dispune efectuarea partajului în modalitatea care respectă criteriile prevăzute de art. 984 C.proc.civ., nefiind ținută a pronunța ieșirea din indiviziune exclusiv în modalitatea cerută de reclamantă.

În ceea ce privește cota de 1000/ 777000 din terenul supus partajului, întabulată în favoarea defunctei *Keresztesi Cornelia*, instanța de fond nu a dispus asupra acesteia, menținând starea de indiviziune între aceasta și pârât.

În ceea ce privește obligarea pârâtului la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/ 777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate, instanța de fond a reținut că potrivit prevederilor art. 636 alin. 1 Cod civil *(1)Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari. (2)Cel care, împotriva voinței celorlalți proprietari, exercită în mod exclusiv folosința bunului comun poate fi obligat la despăgubiri.*

Reclamanta susține că pârâtul a adus atingere dreptului acesteia de coproprietar, câtă vreme expertiza întocmită în cauză a relevat că întreaga cotă a reclamantei se află sub construcția- proprietate exclusivă a pârâtului JUDEȚUL SATU MARE (f. 98 dosar fond).

O asemenea susținere aleagată de reclamantă nu poate fi primită, deoarece încalcă în mod flagrant prevederile art. 634 alin. 1 Cod civil - *Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară.*

De esența coproprietății obișnuite pe cote-părți, este faptul că niciunul dintre coproprietari nu deține o cotă parte din materialitatea bunului, ci deține o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune.

Lotul în suprafața de 96 mp ar fi fost deținut în exclusivitate de reclamantă și i s-ar fi îngrădit dreptul de proprietate doar în situația în care instanța ar fi admis cererea de ieșire din indiviziune în modalitatea solicitată de reclamantă și doar pentru viitor, de la data partajării, dar până la ieșirea din indiviziune, reclamanta deținând în patrimoniu o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra bunului, aceasta avea posibilitatea de a dispune de cota sa parte după bunul său plac, putând să o înstrăineze sau greveze.

Nu este sigur că cota deținută de reclamantă ar fi fost stabilită sub cantina-bufet, putând fi stabilită în partea din față a terenului în suprafața de 777 mp, respectiv în partea din față a construcției-cantină bufet, sens în care această construcție nu ar fi ocupat deloc lotul reclamantei, nefiindu-i îngrădit în niciun fel dreptul de proprietate.

Or, câtă vreme, astfel cum s-a reținut mai sus, în cazul coproprietății, fiecare coproprietar, deține o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune, iar nu o cotă parte din materialitatea bunului, iar reclamanta nu a dovedit că ar fi dorit să dispună în vreun fel de cota sa parte din dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu, iar coproprietarul pârât JUDEȚUL SATU MARE ar fi îngrădit-o în vreun fel, capătul de cerere privind obligarea pârâtului la plata folosinței nerealizate cu privire la cota de 96125/777000 parte din terenul aflat în indiviziune, pe o perioadă de 3 ani înainte de data înregistrării cererii de chemare în judecată și pe viitor, până la data încetării stării de coproprietate, este neîntemeiat, fiind respins ca atare de către instanța de fond.

În ceea ce privește plata cheltuielilor de judecată, instanța de fond a arătat că în aplicarea art. 451 și art. 453 C.proc.civ., în cazul proceselor de partaj, în care părțile au o dublă calitate, de reclamant și pârât, cheltuielile de judecată se suportă împreună, întrucât hotărârea judecătorească le profită amândurora.

Astfel, reclamanta a efectuat cheltuieli de judecată în cuantum total de 10.548 lei, respectiv 8.202 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru, din care suma de 6.759,9 lei a fost datorată pentru capătul de cerere privind partajul și 1.441,28 lei a fost datorată pentru capătul de cerere privind obligarea pârâtului la plata despăgubirilor, 2.810 lei, reprezentând onorariu expert topo (f. 49, 92 verso dosar fond), 2.400 lei, reprezentând onorariu expert evaluator (f. 96 verso, 164 dosar fond). Având în vedere că pentru capătul de cerere privind partajul, reclamanta a efectuat cheltuieli de judecată în cuantum de 11.969,9 lei (6.759,9 lei+2.810 lei+2.400 lei=11.969,9 lei), instanța de fond a obligat pe pârâtul JUDEȚUL SATU MARE la plata în favoarea reclamantei a cheltuielilor de judecată în cuantum de 10.473,66 lei, proporțional cu cota acestuia de 679875/777000 din dreptul de proprietate.

Pârâtul JUDEȚUL SATU MARE nu a fost obligat la plata sumei de 1.441,28 lei, constând în taxă judiciară de timbru datorată pentru capătul de cerere privind obligarea pârâtului la plata despăgubirilor, întrucât acel capăt de cerere a fost respins de către instanță, precum nici la plata sumei de 8.000 lei achitată de către reclamantă cu titlu de onorariu avocațial (f. 129, 130, 131 dosar fond) având în vedere că petitul privind obligarea pârâtului la plata despăgubirilor a fost respins, iar în ceea ce privește capătul de cerere privind partajul, se impune suportarea de către reclamantă a propriilor cheltuieli efectuate, constând în onorariu avocațial, aceste cheltuieli profitând exclusiv reclamantei.

Împotriva sentinței civile nr. 2329/2023, **reclamanta S.C. Marafincom S.R.L. Bixad**, prin avocat, a declarat **apel**, solicitând admiterea acestuia și schimbarea în tot a hotărârii instanței de fond, în sensul admiterii acțiunii în partajare conform modalității cerute de reclamantă și a plății despăgubirii pentru lipsirea de folosință, pentru următoarele motive:

În fapt, este adevărat că în cazul coproprietății obișnuite pe cote părți niciunul dintre coproprietari nu deține un drept definit în materialitatea sa asupra bunului aflat în coproprietate, ci un drept deținut în mod ideal, nedefinit.

Potrivit art. 636 alin. 1 Cod civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun, dar numai în măsura în care nu-i schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

Dovada faptului că Județul Satu Mare a folosit în mod exclusiv terenul aflat în coproprietate cu reclamanta, aducând atingere dreptului acesteia, ocupând prin construcția

proprietatea sa întregul teren aflat în coproprietate, excluzând dreptul reclamantei apelante la beneficiile coproprietății, nu a fost de natură să convingă instanța, aceasta apreciind că s-ar încălca prevederile art. 634 alin. 1 Cod civil, care prevăd expres că fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară.

Este evident faptul că instanța de fond nu a avut în vedere împrejurarea că reclamanta a dobândit calitatea de coproprietar asupra imobilului teren în suprafață de 777 mp, iar nu asupra unui teren afectat de o construcție. Cu alte cuvinte, exercitarea abuzivă a dreptului de către coproprietarul majoritar, ocupând întreg terenul cu o construcție proprietatea sa exclusivă și în regim public, naște dreptul recunoscut de art. 636 alin.2 Cod civil, respectiv: *Cel care, împotriva voinței celorlalți proprietari, exercită în mod exclusiv folosința bunului comun poate fi obligat la despăgubiri*, or reclamanta a cerut obligarea la plata de despăgubiri, pe care le-a echivalat cu valoarea lipirii de folosință, de dreptul de a culege fructele (chiria) de pe cota sa de proprietate.

Instanța de fond a încălcat principiul disponibilității, dispunând partajarea într-o altă modalitate decât cea cerută de reclamantă și necontestată de pârâtă, ca apoi această imixtiune procesuală împotriva intereselor reclamantei să o folosească pentru a nu acorda despăgubirile pretinse, motivând că ar fi fost justificată acordarea lor doar dacă ar fi dispus partajarea conform pretenției reclamantei și doar pentru viitor.

Este irelevant ceea ce susține instanța de fond, respectiv că, prin lotizare, i se putea identifica reclamantei o altă porțiune de teren decât cea de sub construcție, atât timp cât pârâtul nu a formulat o cerere reconvențională și nici nu a contestat expertiza pentru poziționarea lotului propus reclamantei, iar instanța nu a apreciat că modalitatea de lotizare propusă de expert nu poate fi primită. De altfel, cum suprafața corespunzătoare cotei de proprietate a apelantei reclamante avea loc doar în modalitatea propusă de expert, este neavenit considerentul pentru care a apreciat instanța de fond că reclamanta ar fi putut realiza beneficiul recunoscut coproprietarului și nu se impune acordarea despăgubirilor.

Faptul că a fost respins capătul de cerere accesoriu, nu poate justifica soluția instanței de fond de a nu acorda reclamantei cheltuielile făcute cu apărătorul convențional, fie și pe același principiu al reducerii proporționale.

În drept, cererea de apel a fost întemeiată pe dispozițiile art.466 și urm. C.proc.civ.

În probațiune, se depun înscrisuri – filele 3-16 dosar.

Prin **întâmpinare** (filele 40-41 dosar), formulată în conformitate cu art. 205 C.proc.civ., **intimatul pârât Județul Satu Mare**, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Satu Mare, solicită respingerea apelului reclamatei ca nefondat, netemeinic și nelegal și, pe cale de consecință, menținerea în tot a hotărârii judecătorești atacate ca temeinică și legală pentru următoarele motive:

În apelul declarat, reclamanta-apelantă S.C. Marafincom S.R.L. a susținut faptul că instanța de fond nu a reținut că *"Județul Satu Mare a folosit în mod exclusiv terenul aflat în coproprietate cu reclamanta, aducând atingere dreptului acesteia, ocupând prin construcția proprietatea sa întregul teren aflat în coproprietate, excluzând dreptul nostru la beneficiile coproprietății"*.

Această susținere este total eronată, deoarece instanța de fond, în mod corect, a reținut aplicabilitatea prevederilor art. 634 alin. (1) din Cod civil unde se dispune că *"Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară"*. De esența coproprietății obișnuite pe cote-părți este faptul că niciunul dintre coproprietari nu deține o cotă parte din materialitatea bunului, ci deține o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune.

De asemenea, instanța de fond a mai reținut că lotul în suprafață de 96 mp ar fi fost deținut în exclusivitate de reclamantă și i s-ar fi îngrădit dreptul de proprietate doar în situația în care instanța ar fi admis cererea de ieșire din indiviziune în modalitatea solicitată de aceasta și doar pentru viitor de la data partajării, dar până la ieșirea din indiviziune. În tot acest timp,

reclamanta avea posibilitatea de a dispune de cota sa parte după bunul său plac, putând să o înstrăineze sau greveze. Nu este sigur că, cota deținută de reclamantă ar fi fost stabilită sub clădirea Cantina-bufet, putând fi stabilită în partea din față a terenului în suprafață de 777 mp, respectiv în partea din față a construcției Cantina-bufet, sens în care această construcție nu ar fi ocupat deloc lotul reclamantei, nefiindu-i îngrădit în niciun fel dreptul de proprietate.

Or, așa cum a arătat mai sus, în cazul coproprietății, fiecare coproprietar deține o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune, iar nu o cotă-parte din materialitatea bunului. Titularii dreptului de proprietate comună cunosc doar întinderea dreptului asupra bunului comun, dar nu cunosc partea materială din bun care le revine, putând folosi bunul comun în măsura în care nu se schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari, așa cum prevăd dispozițiile art. 636 alin. (1) din Codul civil.

În speța de față, reclamanta nu a dovedit că ar fi dorit să dispună în vreun fel de cota sa parte din dreptul de proprietate asupra terenului din litigiu și nici că Județul Satu Mare ar fi îngrădit-o în vreun fel. S.C. Marafincom S.R.L. a putut să-și exercite toate prerogativele dreptului de proprietate, nefiind îngrădită în dreptul său de către Județul Satu Mare. De aceea, din data de la care a fost obligată să predea folosința imobilului-construcție "Cantina-bufet", deținut nelegal, către proprietarul în domeniu public - Județul Satu Mare, respectiv 28.11.2016, reclamanta a stat în pasivitate, admitând că *"nu a avut un interes efectiv să solicite partajarea terenului"*, deși putea solicita oricând ieșirea din coproprietate prin partaj.

Totodată, reclamanta apelantă nu a fost prejudiciată în niciun fel de o folosire abuzivă din partea pârâtului intimat Județul Satu Mare a cotei sale din teren, fără un acord tacit ori expres de voință al celorlalți coproprietari. Drept urmare, apelanta reclamantă nu este îndreptățită să solicite despăgubiri constând în echivalentul lipsei de folosință, așa cum, în mod corect, a constatat și instanța de fond.

Intimatul pârât menționează faptul că înscrisurile depuse în probațiune de reclamanta-apelantă sub forma unor contracte de vânzare-cumpărare nu au nicio legătură cu obiectul cauzei, deoarece părțile contractante sunt altele, străine de prezentul litigiu, iar obiectul contractelor vizează imobile situate la alte adrese, fără nicio conexiune cu speța de față. Deci, sunt niște probe inutile, nepertinente și neconcludente acestei cauze.

Mai mult, susținerea reclamantei că imobilul-construcție Cantina-bufet ocupă întregul teren aflat în coproprietate nu poate fi reținută de către instanța de apel, fiind o exagerare vădit tendențioasă, deoarece, prin Hotărârea nr. 103/28.09.2018 prin care Consiliul Județean Satu Mare a aprobat darea în administrare către Muzeul Județean, cu destinația de sediu, a imobilului *"Cantina-bufet, cu teren aferent"* situat în municipiul Satu Mare, b-dul Vasile Lucaciu, nr. 21, sunt menționate toate datele de identificare, atât a terenului, cât și a clădirii mai sus amintite: clădire tip S+P+1E, având suprafața construită de 451 mp și teren aferent în cotă de 7/8 parte din suprafața totală de 777 mp, înscris în C.F. nr. 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1, imobil aflat în domeniul public al Județului Satu Mare. Prin acest act administrativ, Consiliul Județean Satu Mare a dispus asupra posesiei și folosinței imobilului mai sus menționat, strict în ceea ce privește cota sa de proprietate publică, fără a exercita acte de dispoziție în ceea ce privește cotele de proprietate privată deținute de ceilalți coproprietari, astfel că dispozițiile art. 636 alin. (2) din Codul civil invocate de apelanta reclamantă în cuprinsul apelului, nu sunt aplicabile.

Astfel că, apelanta reclamantă nu este îndreptățită să solicite contravaloarea lipsei de folosință nici prin prisma fructelor obținute din exploatarea bunului comun. Dispozițiile art. 637 din Codul civil prevăd faptul că *"Fructele produse de bunul comun se cuvin tuturor coproprietarilor, proporțional cu cota lor parte din drept"*. Or, în speța de față, pârâtul intimat Județul Satu Mare nu a realizat niciun fel de venituri din exploatarea bunului comun (de exemplu închirierea terenului sau a clădirii), astfel încât să poată să împartă aceste venituri cu ceilalți coproprietari proporțional cu cota parte a fiecăruia.

Cota de 7/8 parte din suprafața totală de 777 mp, înscris în C.F. nr. 4388 Satu Mare nr. top. 3250/1, se află în domeniul public al Județului Satu Mare, iar domeniul public nu poate fi exploatat cu scopul de a realiza venituri.

În apelul său, reclamanta mai susține că *"instanța de fond a încălcat principiul disponibilității, dispunând partajarea într-o altă modalitate decât cea cerută de reclamantă și necontestată de pârâtă, ca apoi această imixtiune procesuală împotriva intereselor reclamantei să o folosească pentru a nu acorda despăgubirile pretinse, motivând că ar fi fost justificată acordarea lor doar dacă ar fi dispus partajarea conform pretenției reclamantei și doar pentru viitor"*.

Intimatul pârât arată că și această susținere este totalmente eronată, deoarece instanța de fond, în mod corect, a constatat că imobilul-teren în suprafață de 777 mp nu este comod partajabil în natură. Deși reclamanta a solicitat ieșirea din indiviziune a terenului, conform schiței de lotizare întocmită de expertul Kerti Nicolae Otto, instanța de fond a apreciat că aceasta este susceptibilă de a genera noi litigii, iar pârâtul intimat Județul Satu Mare ar fi obligat pe viitor la plata unor despăgubiri către reclamantă, pentru că imobilul- construcție - proprietate exclusivă a pârâtului - acoperă în întregime lotul nr. 1 (ce se solicită a fi atribuit reclamantei), făcându-l complet inutilizabil pentru reclamantă. Astfel încât, în mod corect și echitabil, instanța de fond a dispus atribuirea în natură a cotei-părți de 96125/777000 parte din terenul aflat în indiviziune, deținută de reclamantă, către pârâtul Județul Satu Mare, cu obligarea acestuia la plata unei sulte în favoarea reclamantei, aferentă cotei sale din dreptul de proprietate.

În virtutea dispozițiilor art. 22 alin. (7) C.proc.civ., instanța de fond a avut în vedere, la atribuirea cotei deținută de reclamantă către pârât, de faptul că pârâtul deține în proprietate exclusivă construcția CI - Cantină-bufet - cu P+1 niveluri, care ocupă aproape în integralitate imobilul înscris în C.F. nr. 181119 Satu Mare (C.F. vechi nr. 4388 Satu Mare) nr. top. 3250/1, reprezentând teren intravilan în suprafață de 777 mp, precum și faptul că pârâtul Județul Satu Mare deține o cotă de 679875/777000 din dreptul de proprietate, superioară cotei de 96125/777000, deținută de reclamantă.

Mai mult, chiar dacă reclamanta a solicitat realizarea partajului în natură, instanța de fond a reținut, în mod corect, că într-o acțiune având ca obiect partaj, instanțele de judecată vor dispune efectuarea partajului în modalitatea care respectă criteriile prevăzute de art. 984 C.proc.civ., nefiind ținută a pronunța ieșirea din indiviziune exclusiv în modalitatea cerută de reclamantă.

În consecință, intimatul pârât apreciază că hotărârea judecătorească pronunțată de instanța de fond este temeinică și legală, deoarece a analizat foarte atent și detaliat toate înscrisurile depuse în probațiune, clarificând, în sfârșit, situația juridică a terenului înscris în C.F. nr. 181119 Satu Mare, nr. vechi C.F. 4388 Satu Mare, cu nr. top. 3250/1, a ținut cont de toate aspectele cauzei și a motivat legal și temeinic toate dispozițiile sentinței civile pronunțate.

Având în vedere cele de mai sus, intimatul pârât solicită respingerea apelului reclamantei ca nefondat, netemeinic și nelegal și, pe cale de consecință, menținerea în tot a hotărârii judecătorești atacate ca temeinică și legală.

În drept, invocă prevederile legale la care a făcut referire în cuprinsul întâmpinării.

În probațiune, solicită încuviințarea probei cu înscrisuri și orice alte probe a căror necesitate ar reieși pe parcursul dezbaterilor.

Intimații intervenienți forțat **nu au formulat întâmpinare** în cauză.

✓ Analizând cererea de apel formulată de către apelanta – reclamantă SC MARAFINCOM SRL, raportat la probele administrate și textele de lege incidente, instanța de judecată reține următoarele:

Principiul disponibilității, în sensul reglementat de dispozițiile art. 9, alin. 2 C.P.C. ce prevăd că „Obiectul și limitele procesului sunt stabilite prin cererile și apărările părților”, nu

conferă reclamantului, în speță SC Marafincom SRL, dreptul de a creiona/stabili soluția în cauză, ce reprezintă, în toate cazurile, atributul exclusiv al instanței de judecată.

Așadar, obiectul dedus judecării, în speță sistarea stării de indiviziune cu privire la cota de 96125/777000 ce aparține apelantei - reclamante SC Marafincom SRL din terenul înscris în CF 4388 Satu Mare, sub nr. top. 3250/1, a fost soluționat, în primă instanță, potrivit regulilor privitoare la împărțire, așa cum sunt stabilite de dispozițiile art. 676, alin. 1 și 2 C.P.C. *„Partajul bunurilor comune se va face în natură, proporțional cu cota – parte a fiecărui coproprietar. Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia său a mai multor coproprietari, la cererea acestora; b) vânzarea bunului ...”*.

Mai departe, Tribunalul, reține că, în mod corect, prima instanță, a constatat că **terenul intravilan** terenul înscris în CF 4388 Satu Mare, sub nr. top. 3250/1 și situat în Satu Mare, B-dul Vasile Lucaciu, nr. 21, județul Satu Mare în suprafață de 777 mp **nu este comod partajabil în natură** întrucât, pe acest teren în litigiu, se află edificată o construcție P+1 (cantină – bufet) ce aparține pârâtei Județul Satu Mare și care ocupă, în proporție covârșitoare terenul intravilan, mai sus identificat, *asa cum rezultă din raportul de expertiză judiciară, planul de situație și planul de amplasament și delimitare întocmite de ing. Kerti Nicolae Otto*. (filele 58 – 63 de la dosar)

În continuarea raționamentului logico – juridic, în mod corect, prima instanță, a reținut ca și criteriu determinant în atribuirea terenului, calitatea de proprietar al pârâtei Județul Satu Mare asupra construcției, mai sus menționată, ce este deservită de terenul ce formează obiectul prezentei cauze.

Un al doilea argument avut în vedere de prima instanță și validat de instanța de apel constă tocmai în faptul că prin atribuirea, în parte sau în tot, a terenului intravilan ce formează obiectul partajului judiciar, către reclamanta SC Marafincom SRL, ar genera, pe viitor, o situație de imposibilitate absolută de folosință a terenului de către proprietar, aspect inacceptabil în considerarea dispozițiilor art. 555, alin. 1 Codul Civil ce prevede *„Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”*.

Cu alte cuvinte, *criticile apelantei - reclamante SC Marafincom SRL formulate prin cererea de apel*, în sensul că prin atribuirea bunului (teren intravilan în suprafață de 777 mp), în tot, către pârâta Județul Satu Mare, se încalcă principiul disponibilității, și, implicit, limitele sesizării instanței de judecată, *sunt neavenite*, în raport de argumentele juridice mai sus expuse, reținute, de altfel, de prima instanță.

În plus, eventualele aprecieri ale reclamantului sau pârâtului pot fi apreciate, cel mult, ca simple criterii de partajare a bunului ce formează obiectul dedus judecării.

În privința sulței stabilite în quantum de 43.000 lei stabilită prin raportul de expertiză de evaluare întocmit în cauză de expert Mitrea Dorina, Tribunalul, ca instanță de apel, reține că această valoare nu a fost contestată prin cererea de apel, în acord cu limitele efectului devolutiv al căii de atac.

În ceea ce privește capătul doi din cererea principală privind plata de despăgubiri pentru lisa de folosință a cotei de 96125/777000 ce aparține apelantei - reclamante SC Marafincom SRL din terenul înscris în CF 4388 Satu Mare, sub nr. top. 3250/1, pe ultimii 3 ani, Tribunalul, în acord cu prima instanță, a reținut că, de esență coproprietății obișnuite pe cote părți, este faptul că nici unul dintre coproprietari nu deține o cotă parte din materialitatea bunului, ci deține o cotă parte ideală din dreptul de proprietate asupra imobilului aflat în indiviziune.

De asemenea, din considerente de echitate, se impune a fi menționat, în completarea celor reținute de prima instanță, că apelanta - reclamantă SC Marafincom SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei de 96125/777000 din terenul înscris în CF 4388 Satu Mare, sub nr. top. 3250/1, **în anul 2014**, prin contractul de vânzare cumpărare nr. 2622 din 19.11.2014 autentificat de Birou Notarial Heței Adina Gheorghina, *asa cum rezultă din*

extrasul de CF nr. 181119 Satu Mare (filele 87 – 88), cu mult înainte ca pârâta Județul Satu Mare să dobândească dreptul de proprietate asupra imobilului – cantină + bufet P + 1 înscris sub nr. 3250/1 – C1 prin H.G. nr. 967 din 05.09.2002 emis de Guvernul României, și, prin urmare, și-a asumat limitele în care poate folosi cota ideală de proprietate asupra terenului ce deservește imobilul mai sus menționat.

Pentru toate aceste considerente, Tribunalul va respinge cererea de apel, ca neîntemeiată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge cererea de apel formulată de **apelanta-reclamantă SC MARAFINCOM SRL** înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J30/533/1998, având C.I.F. 11237119, cu sediul în localitatea Bixad, str. Principală, nr. 126, județul Satu Mare și *sediul procedural ales* la Cabinet Av. Coza G. Valerian, situat în Satu Mare, str. Mareșal Averescu, nr. 5, ap. 1, județul Satu Mare, **împotriva Sentinței civile nr. 2329/28.09.2023 pronunțată de Judecătoria Satu Mare în dosarul nr. 4643/296/2021**, în contradictoriu cu **intimații-pârâți JUDEȚUL SATU MARE** cu sediul în Satu Mare, Piața 25 Octombrie, nr. 1, jud. Satu Mare, **KERESZTESI ALEXANDRU DANIEL** domiciliat în Satu Mare, str. Turturelelor, nr. 3, jud. Satu Mare și **MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE** cu sediul în Satu Mare, bdul Vasile Lucaciu, nr. 21, județul Satu Mare, ca neîntemeiată.

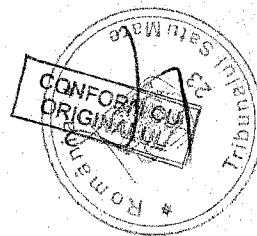
DEFINITIVĂ.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 25.04.2024.

Președinte,
Grigore Surd

Judecător,
Cristian Moraru

Grefier,
Dana Ioana Adriana Hâncu
-în concediu legal de odihnă-
pentru, semnează
Grefier șef de secție,



Red. C.M. / 08.08.2024

Tehnored_NM / 09.08.2024

6 ex. – comunicat câte un ex. cu: -apelanta reclamantă SC MARAFINCOM SRL Satu Mare – la avocat

-intimații pârâți: -KERESZTESI ALEXANDRU DANIEL

-MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE

-JUDEȚUL SATU MARE

Judecător fond: Pop Dana Eugenia



100186253400



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

Dosarul nr. 11982 / 14-02-2025

INCHEIERE Nr. 11982**Registrator:** LOREDANA CRISTINA BALTARETE**Asistent:** ROBERT LASZLO LEMAK

ROMÂNIA - JUDEȚUL SATU MARE	
CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE	
INTRARE	Nr. 11982
IEȘIRE	
Ziua 11	Luna 02 Anul 2025

Asupra cererii introduse de JUDEȚUL SATU MARE privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Hotarare Judecatoreasca nr.2329/28-09-2023 emis de JUDECATORIA SATU MARE DOSAR 4643/296/2021;

-Hotarare Judecatoreasca nr.156/AP/25-04-2024 emis de TRIBUNALUL SATU MARE DOSAR /296/2021;

-Hotarare Judecatoreasca nr.156/AP/25-04-2024 emis de Tribunalul Satu Mare în Dosar nr 4643/296/2021;

fiind indeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 231, 251P

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 3250/1 Satu Mare, înscris în cartea funciara 181119 UAT Satu Mare avand proprietarii: KERESZTESI CORNELIA în cota de 1000/777000 de sub B.1, JUDEȚUL SATU MARE în cota de 679875/777000 de sub B.2, JUDEȚUL SATU MARE în cota de 1/1 de sub B.3, SC MARAFINCOM SRL în cota de 96125/777000 de sub B.4;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA în valoare de 43000 LEI sultă mod dobândire conventie în cota de 96125/777000 asupra A.1 în favoarea MARAFINCOM SRL, sub C.2 din cartea funciara 181119 UAT Satu Mare;

- se radiază notarea existenței civile de sub B7 asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 181119 UAT Satu Mare;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire hotarare judecatoreasca în cota de 96125/777000 asupra A.1 în favoarea JUDEȚUL SATU MARE, sub B.8 din cartea funciara 181119 UAT Satu Mare;

Prezenta se va comunica părților:

JUDEȚUL SATU MARE

MARAFINCOM SRL

MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE

KERESTESI ALEXANDRU DANIEL

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Satu Mare, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

11-03-2025

Registrator,

LOREDANA CRISTINA
BALTARETE

BALTARETE
LOREDANA-CRISTINA
Asistent Registrator Principal

Asistent Registrator,

ROBERT LASZLO-LEMAK

LEMAK ROBERT LASZLO
Asistent registrator principal

Document semnat cu sigillu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP**



100187239386

Incheiere Nr. 19387 / 11-03-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

Dosarul nr. 19387 / 11-03-2025

INCHEIERE Nr. 19387**Registrator:** Florinela Rosca**Asistent:** MANUELA-FLORICA BOTÂRLĂ

ROMÂNIA - JUDEȚUL SATU MARE	
CONSILIUL JUDEȚEAN SATU MARE	
INTRARE	Nr. 5972
IEȘIRE	
Ziua 17	Luna 03 Anul 2025

Asupra cererii introduse de JUDEȚUL SATU MARE privind Notare în cartea funciara, în baza:
-Act Notarial nr.507/25-02-2025 emis de BNP DR. BOTEA DUMITRU;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 75 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.2021071134/11-03-2025 în suma de 75

pentru serviciul având codul 242

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 3250/1 Satu Mare, înscris în cartea funciara 181119 UAT Satu Mare având proprietarii: KERESZTESI CORNELIA în cota de 1000/777000 de sub B.1, JUDEȚUL SATU MARE în cota de 679875/777000 de sub B.2, JUDEȚUL SATU MARE în cota de 1/1 de sub B.3, JUDEȚUL SATU MARE în cota de 96125/777000 de sub B.8;
- se radiază dreptul de ipotecă legală înscris sub C2 asupra A.1, A1.1 sub C.3 din cartea funciara 181119 UAT Satu Mare;

Prezenta se va comunica părților:

MARAFINCOM SRL

JUDEȚUL SATU MARE

KERESTESI ALEXANDRU DANIEL

MUZEUL JUDEȚEAN SATU MARE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

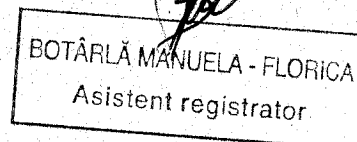
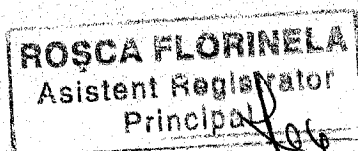
17-03-2025

Registrator,

Florinela Rosca

Asistent Registrator,

MANUELA-FLORICA BOTÂRLĂ



Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 181119 Satu Mare

Nr. cerere	19387
Ziua	11
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100187239386



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4388 Satu Mare

Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str VASILE LUCACIU, Nr. 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3250/1 Satu Mare	777	clădirea se află și pe nr. top 3285/1 din cf. 3527 Satu Mare

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3250/1-C1 Satu Mare	Jud. Satu Mare, UAT Satu Mare, Loc. Satu Mare, Str VASILE LUCACIU, Nr. 21	Cantina-Bufet cu P+1 nivele

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6001 / 26/01/1999		
Certificat De Mostenitor nr. 104, din 26/05/1999 emis de NP Botea Dumitru în dosar succesoral nr. 116/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1000/777000 1) KERESZTESI CORNELIA	A1
12040 / 03/03/2014		
Hotarare nr. 244, din 14/12/2009 emis de Consiliul Județean Satu Mare; H.G. nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație înscris în seria rangului încheierii cf. nr. 8472/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 679875/777000 1) JUDEȚUL SATU MARE , domeniu public	A1
H.G. nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL SATU MARE , domeniu public	A1.1
60901 / 17/10/2018		
Act Administrativ nr. 103, din 28/09/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN SATU MARE; Act Administrativ nr. 11001/SJ, din 16/10/2018 emis de INTITUTIA PREFECTULUI;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUZEUL JUDETEAN SATU MARE , CIF:3897238	A1.1
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 679875/777000 1) MUZEUL JUDETEAN SATU MARE , CIF:3897238	A1
11982 / 14/02/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2329, din 28/09/2023 emis de JUDECATORIA SATU MARE DOSAR 4643/296/2021; Hotarare Judecatoreasca nr. 156/Ap, din 25/04/2024 emis de Tribunalul Satu Mare în Dosar nr 4643/296/2021;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 96125/777000 1) JUDEȚUL SATU MARE , CIF:3897378	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3250/1 Satu Mare	777	clădirea se află și pe nr. top 3285/1 din cf. 3527 Satu Mare

* 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	curti constructii	DA	777	-	-	3250/1 Satu Mare	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3250/1-C1 Satu Mare	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Cantina-Bufet cu P+1 nivele

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta internă nr.2021071134/11-03-2025 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
11-03-2025

Data eliberării,
11-03-2025

Asistent Registrator,
MANUELA-FLORICA BOTĂRLĂ

BOTĂRLĂ MANUELA-FLORICA
(parafa și semnătura)
Asistent registrator

Referent,

SOBESCU FLORENTINA-CĂTĂLINA
Referent
(parafa și semnătura)