



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe**

Adresa: Localitate: Municipiul Sfântu gheorghe, Adresa: Strada 1 decembrie 1918 , nr. 3. Cod postal: 520008 , Tel: 0267314578

Nr. cerere	38461
Ziua	03
Luna	11
Anul	2023

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf.  
L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL SF.GHEORGHE**  
Domiciliul Loc. Sfântu Gheorghe, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 2, Jud. Covasna

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **38461** din data **03-11-2023**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având numărul cadastral 43246 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **43576** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 956 mp;
- 2) **43577** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 350 mp;
- 3) **43578** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 302 mp;
- 4) **43579** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 531 mp;
- 5) **43580** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 249 mp;
- 6) **43581** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 131 mp;
- 7) **43582** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 119 mp;
- 8) **43583** situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe având suprafața măsurată 1748 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 10-11-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**IRINEL RACU**



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe**

Localitate: Municipiul Sfantu gheorghe, Adresa: Strada 1 decembrie 1918 ,nr. 3. Cod postal:520008 , Tel: 0267314578

Nr.cerere	38461
Ziua	03
Luna	11
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 43246 / UAT Sfântu Gheorghe**

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Nr. topografic:1806/2/a/2/2/1/2/2/2/1,  
1806/2/a/2/2/2/1,1793/10/4/2/2/1,1791/6/1,  
1806/2/a/1/1,1806/2/b/1  
Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

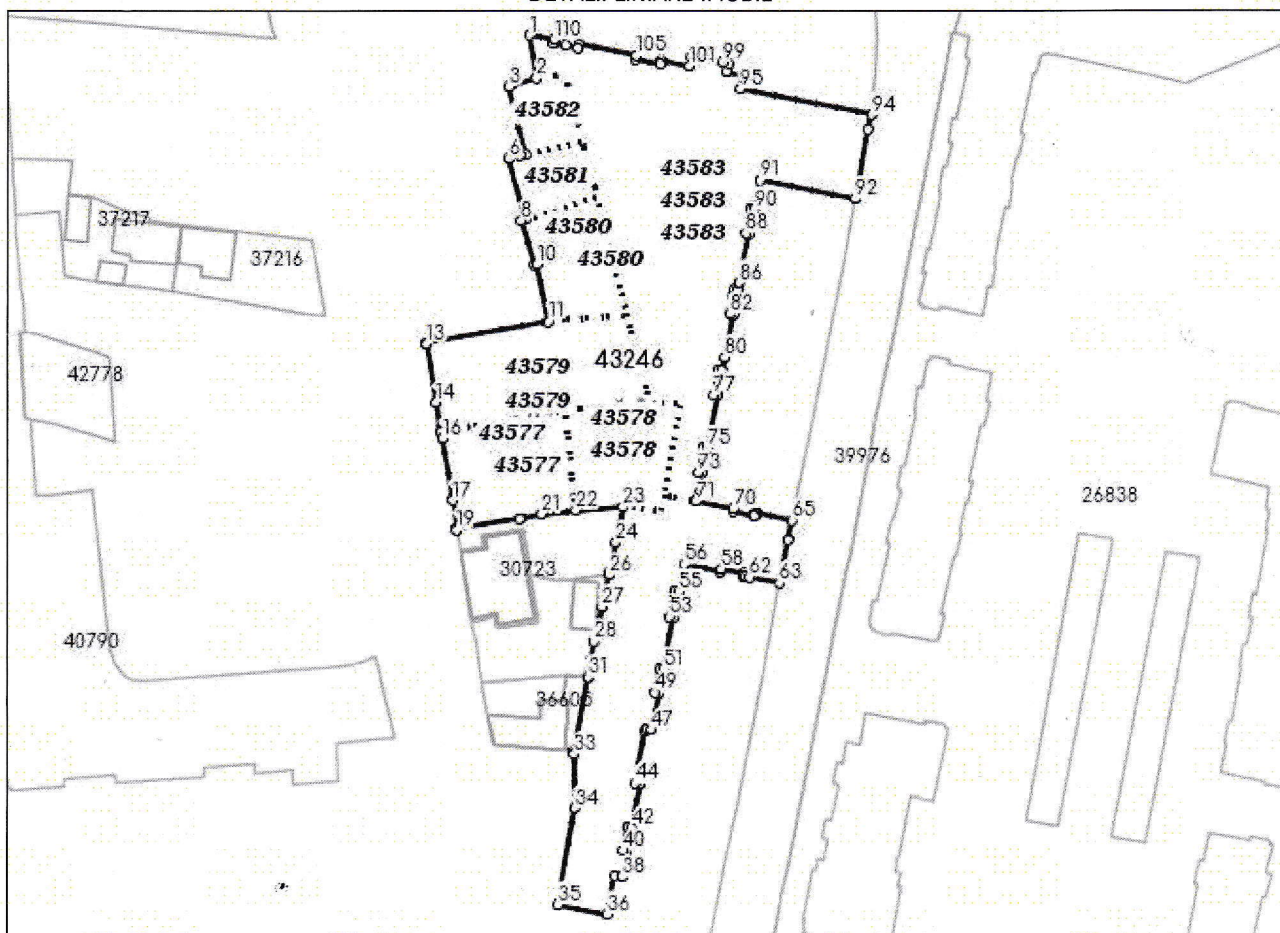
**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
43246	4386	Imobilul este partial imprejmuit cu gard lemn si poarta

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă  
scara 1:2000**



## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	62			Zona verde
2	curti constructii	DA	217			trotuar
3	curti constructii	DA	19			Zona verde
4	curti constructii	DA	256			Zona verde
5	curti constructii	DA	991			Zona verde
6	curti constructii	DA	1.813			Curti constructii
7	curti constructii	DA	55			Zona verde
8	curti constructii	DA	87			Zona verde
9	curti constructii	DA	552			Strada
10	curti constructii	DA	116			Trotuar
11	curti constructii	DA	40			Zona verde
12	curti constructii	DA	20			Zona verde
13	curti constructii	DA	158			Zona verde
	<b>TOTAL:</b>		<b>4.386</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

## Lungime Segmente

## 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct începutu	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct începutu	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct începutu	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.39	2	3	4.855	3	4	11.93
4	5	0.877	5	6	2.048	6	7	10.668
7	8	0.829	8	9	7.874	9	10	0.444
10	11	9.908	11	12	21.004	12	13	0.208
13	14	10.1	14	15	5.01	15	16	1.188
16	17	10.597	17	18	4.847	18	19	0.19
19	20	10.751	20	21	3.907	21	22	5.726
22	23	8.034	23	24	6.216	24	25	5.059
25	26	0.536	26	27	5.525	27	28	6.002
28	29	3.347	29	30	2.684	30	31	0.148
31	32	12.764	32	33	0.562	33	34	9.17
34	35	16.613	35	36	8.521	36	37	6.667
37	38	1.216	38	39	4.469	39	40	0.65
40	41	4.155	41	42	0.65	42	43	7.402
43	44	0.941	44	45	8.976	45	46	0.546
46	47	0.745	47	48	6.29	48	49	0.65
49	50	4.155	50	51	0.65	51	52	8.932
52	53	0.65	53	54	4.494	54	55	0.65
55	56	4.777	56	57	6.276	57	58	0.499
58	59	3.948	59	60	0.499	60	61	0.265
61	62	0.777	62	63	5.207	63	64	7.556
64	65	3.302	65	66	6.007	66	67	0.526
67	68	0.5	68	69	3.597	69	70	0.5
70	71	6.496	71	72	4.885	72	73	0.6
73	74	4.3	74	75	0.6	75	76	9.114
76	77	0.6	77	78	4.3	78	79	0.6
79	80	2.312	80	81	7.331	81	82	0.6
82	83	2.961	83	84	1.339	84	85	0.6
85	86	1.217	86	87	8.433	87	88	0.6

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 43246 / UAT Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
88	89	4.3	89	90	0.6	90	91	5.0
91	92	16.478	92	93	11.911	93	94	2.654
94	95	22.684	95	96	2.269	96	97	2.912
97	98	1.453	98	99	1.041	99	100	5.395
100	101	1.592	101	102	4.911	102	103	0.6
103	104	4.25	104	105	0.6	105	106	9.968
106	107	0.6	107	108	2.125	108	109	2.125
109	110	0.6	110	1	4.206			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	38461	03.11.2023	10.11.2023	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 38461 înregistrată la data de 03.11.2023, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	43576	956	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
2	43577	350	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
3	43578	302	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
4	43579	531	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
5	43580	249	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
6	43581	131	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
7	43582	119	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
8	43583	1748	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 10-11-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**IRINEL RACU**

Nr. cerere	3906
Ziua	03
Luna	02
Anul	2023

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 43246 Sfântu Gheorghe



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic:1806/2/a/2/2/1/2/2/1,  
1806/2/a/2/2/2/1,1793/10/4/2/2/1,1791/6/1,  
1806/2/a/1/1,1806/2/b/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43246	4.386	Imobilul este partial imprejmuit cu gard lemn si poarta

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3906 / 03/02/2023</b>		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT NR. 5154, din 30/01/2023 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE-documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 513, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 96, din 25/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA NR. 5706, din 01/02/2023 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SF.GHEORGHE</b> , CIF:4404605	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

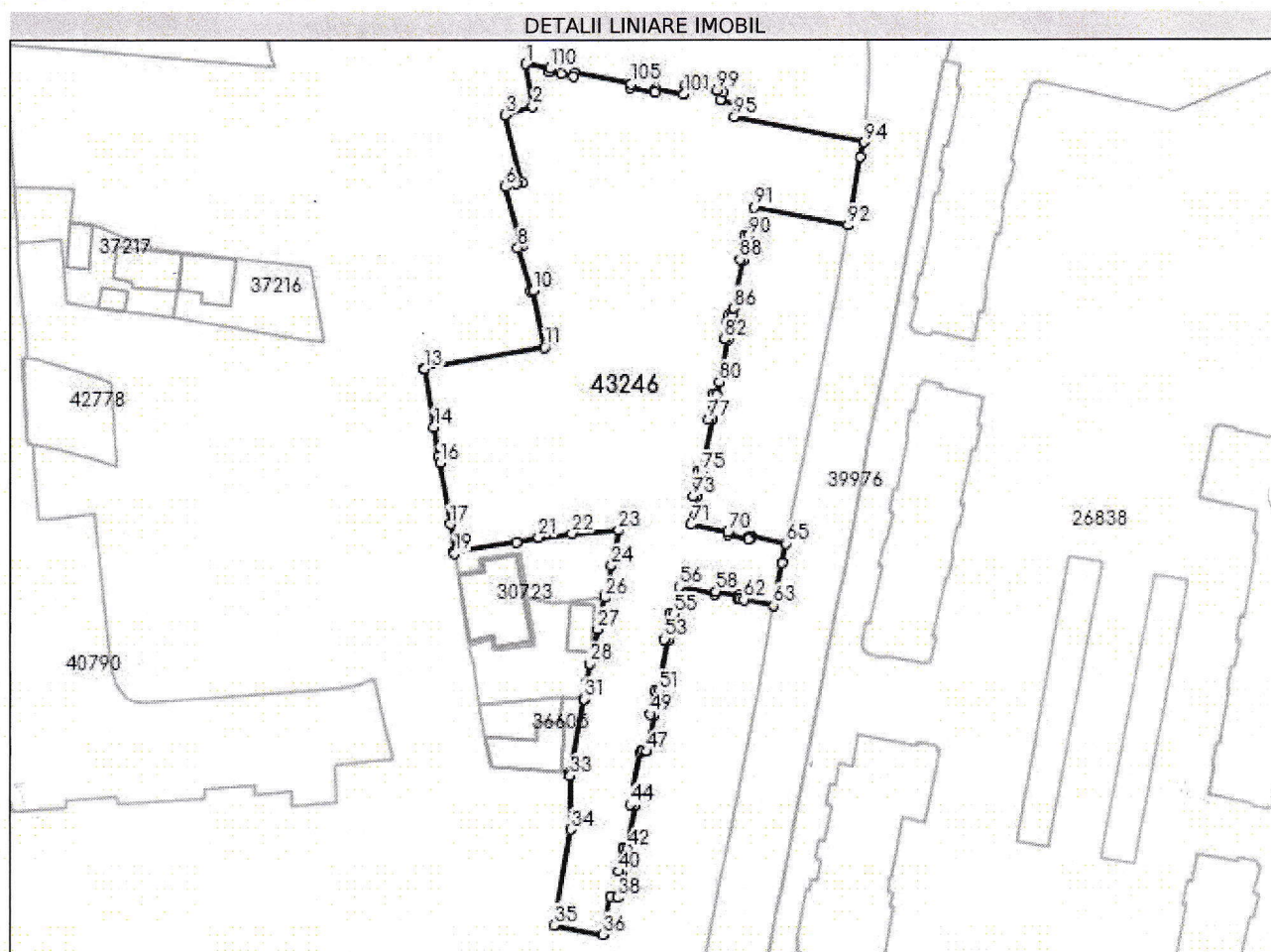
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43246	4.386	Imobilul este partial imprejmuit cu gard lemn si poarta

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	62	-	-	-	Zona verde
2	curți construcții	DA	217	-	-	-	trotuar
3	curți construcții	DA	19	-	-	-	Zona verde
4	curți construcții	DA	256	-	-	-	Zona verde
5	curți construcții	DA	991	-	-	-	Zona verde
6	curți construcții	DA	1.813	-	-	-	Curți construcții
7	curți construcții	DA	55	-	-	-	Zona verde
8	curți construcții	DA	87	-	-	-	Zona verde
9	curți construcții	DA	552	-	-	-	Strada
10	curți construcții	DA	116	-	-	-	Trotuar
11	curți construcții	DA	40	-	-	-	Zona verde
12	curți construcții	DA	20	-	-	-	Zona verde

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
13	curți constructii	DA	158	-	-	-	Zona verde

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.39	2	3	4.855	3	4	11.93
4	5	0.877	5	6	2.048	6	7	10.668
7	8	0.829	8	9	7.874	9	10	0.444
10	11	9.908	11	12	21.004	12	13	0.208
13	14	10.1	14	15	5.01	15	16	1.188
16	17	10.597	17	18	4.847	18	19	0.19
19	20	10.751	20	21	3.907	21	22	5.726
22	23	8.034	23	24	6.216	24	25	5.059
25	26	0.536	26	27	5.525	27	28	6.002
28	29	3.347	29	30	2.684	30	31	0.148
31	32	12.764	32	33	0.562	33	34	9.17
34	35	16.613	35	36	8.521	36	37	6.667
37	38	1.216	38	39	4.469	39	40	0.65
40	41	4.155	41	42	0.65	42	43	7.402
43	44	0.941	44	45	8.976	45	46	0.546
46	47	0.745	47	48	6.29	48	49	0.65
49	50	4.155	50	51	0.65	51	52	8.932
52	53	0.65	53	54	4.494	54	55	0.65
55	56	4.777	56	57	6.276	57	58	0.499
58	59	3.948	59	60	0.499	60	61	0.265
61	62	0.777	62	63	5.207	63	64	7.556
64	65	3.302	65	66	6.007	66	67	0.526
67	68	0.5	68	69	3.597	69	70	0.5
70	71	6.496	71	72	4.885	72	73	0.6
73	74	4.3	74	75	0.6	75	76	9.114
76	77	0.6	77	78	4.3	78	79	0.6
79	80	2.312	80	81	7.331	81	82	0.6
82	83	2.961	83	84	1.339	84	85	0.6
85	86	1.217	86	87	8.433	87	88	0.6
88	89	4.3	89	90	0.6	90	91	5.0
91	92	16.478	92	93	11.911	93	94	2.654
94	95	22.684	95	96	2.269	96	97	2.912
97	98	1.453	98	99	1.041	99	100	5.395
100	101	1.592	101	102	4.911	102	103	0.6
103	104	4.25	104	105	0.6	105	106	9.968
106	107	0.6	107	108	2.125	108	109	2.125
109	110	0.6	110	1	4.206			



**\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**  
**\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
23-02-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
MARIANA CORNELIA PAIC  
Mariana-  
Cornelia Paic  
Digitally signed by Mariana-  
Cornelia Paic  
Date: 2023.02.23 11:01:27  
+0200  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
<b>43576</b>	956	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 1, jud. Covasna
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	SF. GHEORGHE	



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	552	Strada
2	CC	4	Zona verde
3	CC	6	Trotuar
4	CC	61	Zona verde
5	CC	114	Trotuar
6	CC	40	Zona verde
7	CC	20	Zona verde
8	CC	159	Zona verde
Total		956	

Imobilul este partial imprejmuit intre punctele 42-47 si 49-1

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 956 mp  
Suprafata din act = 956 mp

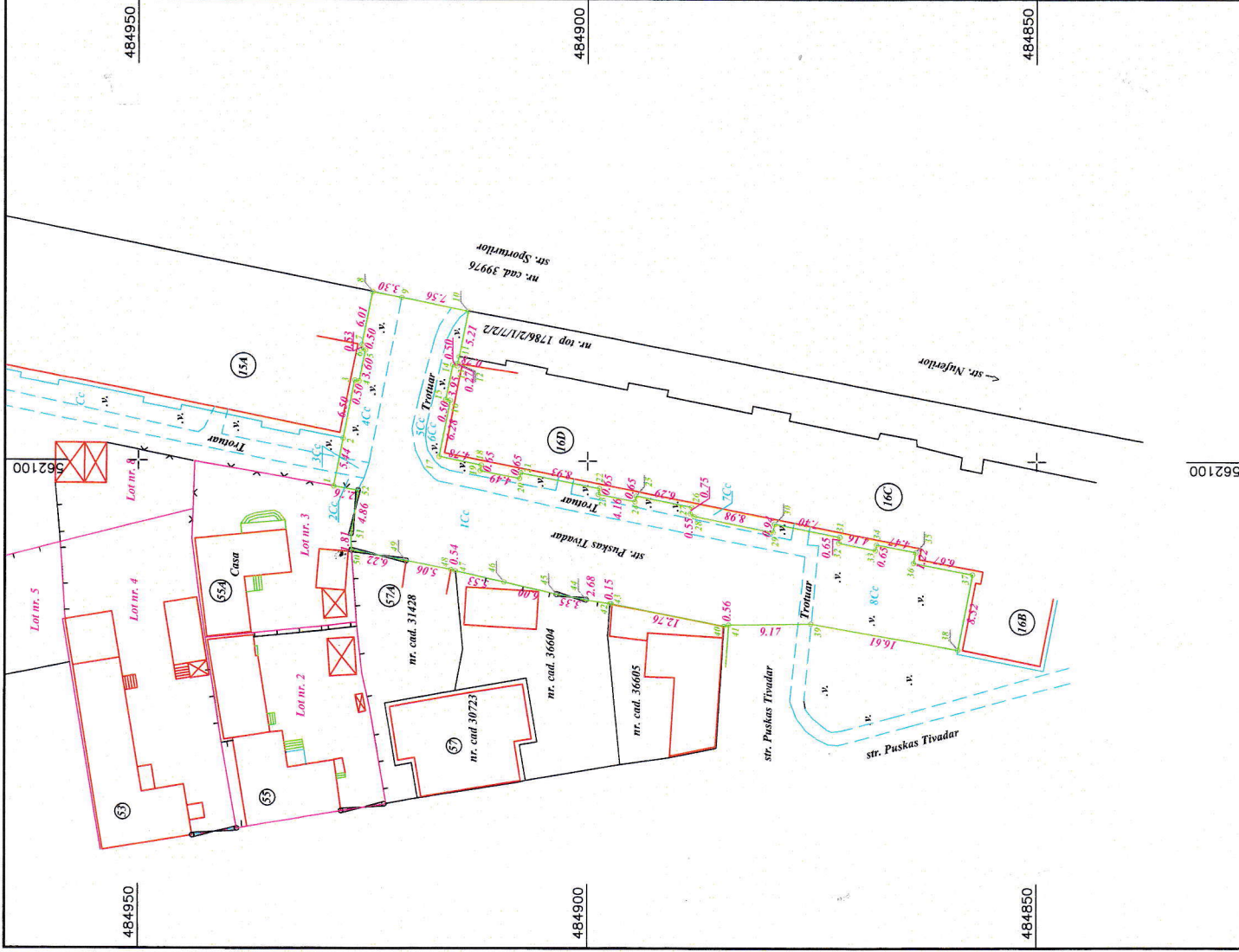
Executant: Topo-Dalpi SRL  
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
Executant: ing. Nagy Alpar  
Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011

Confirm executarea masuratorilor la teren.  
si corectitudinea acestora cu realitatea din teren

**NAGY**  
Digitally signed  
by NAGY ALPAR  
Date: 2023.11.10  
09:36:15 +02'00'

**Irinel Racu**  
Digitally signed by  
Irinel Racu  
Date: 2023.11.10  
12:43:00 +02'00'

Semnatura  
Data .....



484950

484900

484850

484950

484900

484850

562100

Anexa 17  
**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**cu propunerea de dezlipire**  
 Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
43246	4386	Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna
Nr. Carte Funciara		
43246		
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
SFANTU GHEORGHE		



**Dezlipire imobil**

Situatia actuala (inainte de dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	Lot	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului
43246	4386	CC	1	43576	956	CC
			2	43577	350	CC
			3	43578	302	CC
			4	43579	531	CC
			5	43580	249	CC
			6	43581	131	CC
			7	43582	119	CC
			8	43583	1748	CC
Total	4386			4386		

Inspector  
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parala  
 Data .....  
 Stampila BCPI

Executant: TOPO-DALPI SRL  
 Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
 Executant: NAGY ALPAR  
 Aut. RO-CV-F nr. 0034/25.10.2011

Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inregistrarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

NAGY ALPAR  
 Semnatura si stampila  
 Data: Octombrie 2023

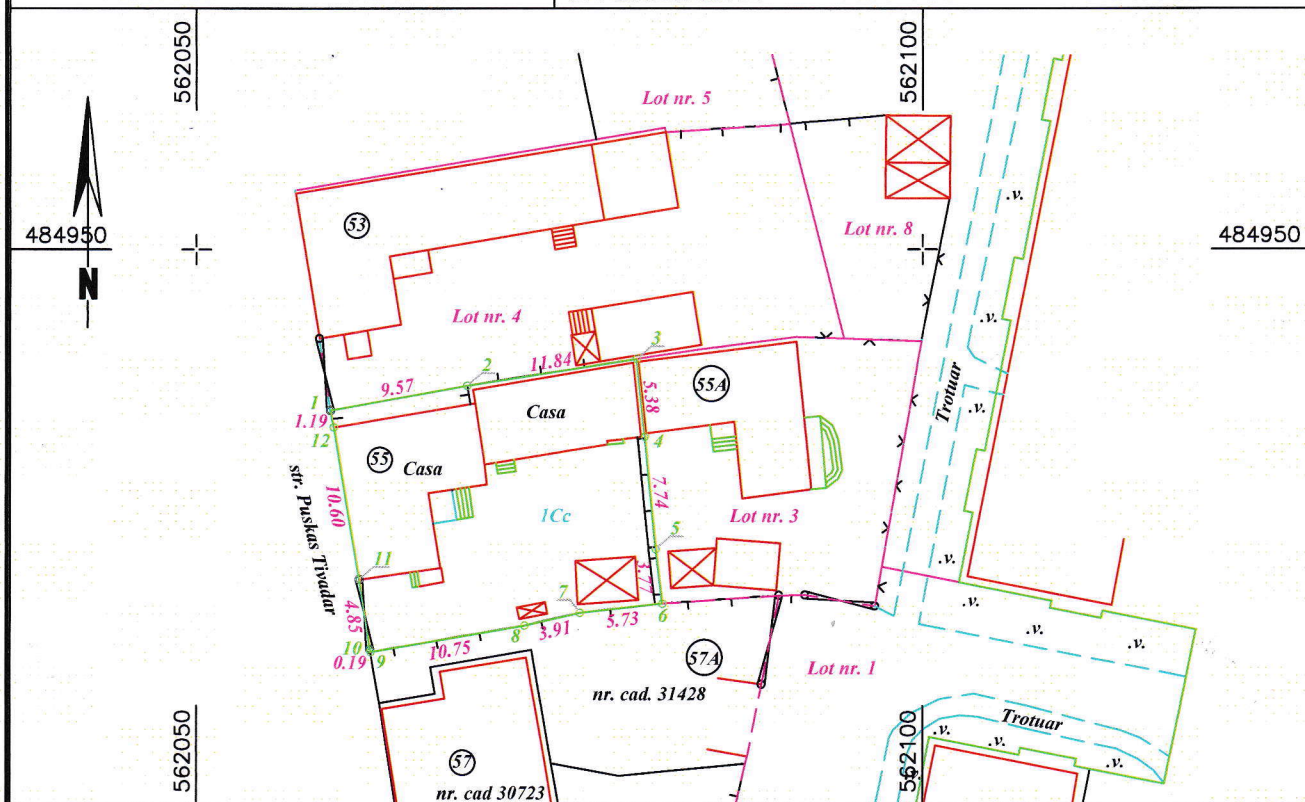
Digitally signed by  
 Irinel Racu  
 Date: 2023.11.10  
 12:42:42 +02'00'

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
<b>43577</b>	350	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 2 , jud. Covasna

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	SF. GHEORGHE



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	350	Imobilul este partial imrejmuit intre punctele 2-3, 4-11, 12-1
Total		350	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 350 mp  
Suprafata din act = 350 mp

Executant: Topo-Dalpi SRL  
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
Executant: ing. Nagy Alpar  
Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011  
Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**NAGY** Digitally signed  
by NAGY ALPAR  
Date: 2023.11.10  
09:36:36 +02'00'

Semnatura  
Data: Octombrie 2023

Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea numarului cadastral

Digitally signed by  
**Irinel Racu**  
Date: 2023.11.10  
12:43:15 +02'00'

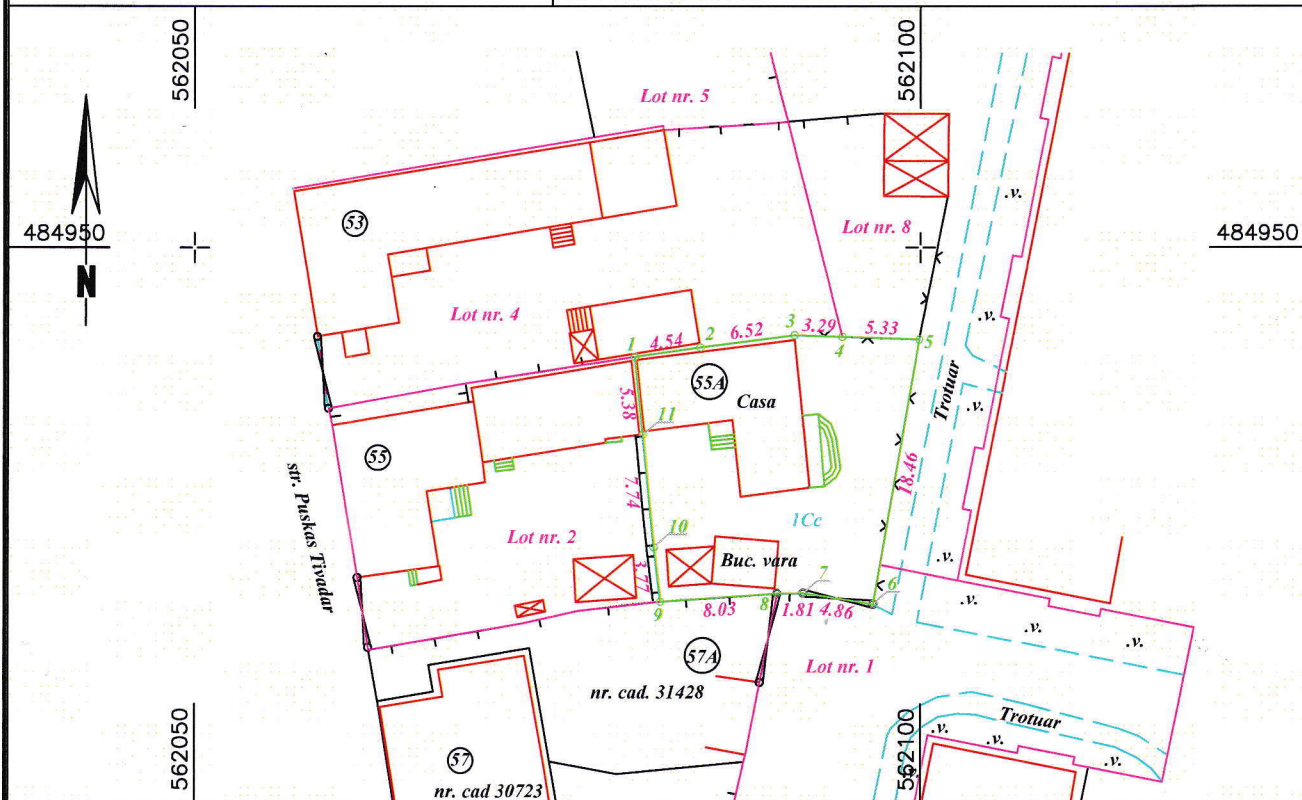
Semnatura  
Data .....

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
<b>43578</b>	302	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 3 , jud. Covasna

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	SF. GHEORGHE



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	302	Imobilul este partial imrejmuit intre punctele 2-3, 4-11, 12-1
Total		302	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 302 mp  
Suprafata din act = 302 mp

Executant: Topo-Dalpi SRL  
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
Executant: ing. Nagy Alpar  
Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011  
Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

**NAGY**  
**ALPAR**

Digitally signed  
by NAGY ALPAR  
Date: 2023.11.10  
09:36:51 +02'00'

Semnatura  
Data: Octombrie 2023

Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea numarului cadastral

Digitally signed by  
**Irinel Racu**  
Date: 2023.11.10  
12:43:29 +02'00'

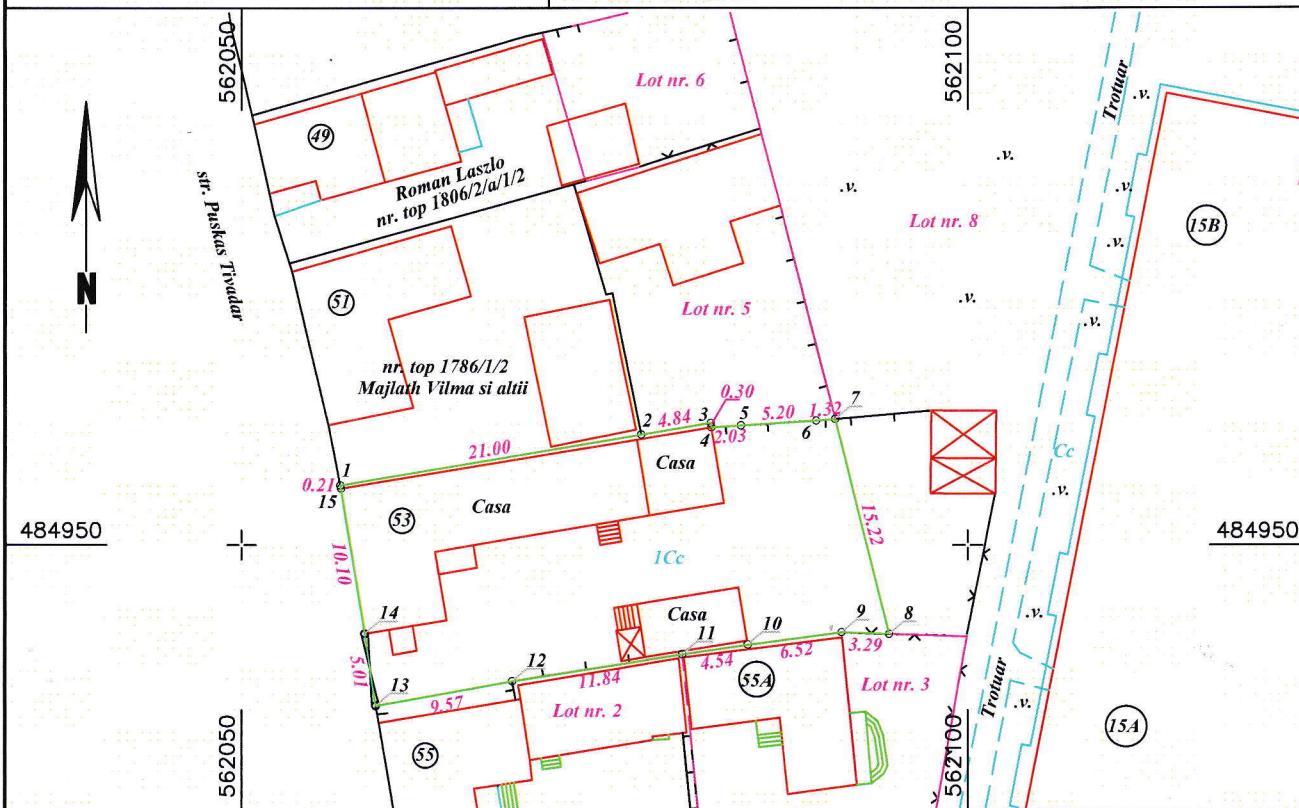
Semnatura  
Data .....

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
<b>43579</b>	531	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 4 , jud. Covasna

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	SF. GHEORGHE



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	531	Imobilul este partial imrejmuit intre punctele 4-7, 8-9, 11-12, 13-14
Total		531	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 531 mp

Suprafata din act = 531 mp

Executant: Topo-Dalpi SRL  
 Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
 Executant: ing. Nagy Alpar  
 Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011  
 Confirm executarea masuratorilor la teren,  
 corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale  
 si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**NAGY  
ALPAR**

Digitally signed  
 by NAGY ALPAR  
 Date: 2023.11.10  
 09:37:06 +02'00'

Semnatura  
 Data: Octombrie 2023

Inspector  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
 si atribuirea numarului cadastral

**Irinel Racu**

Digitally signed by  
 Irinel Racu  
 Date: 2023.11.10  
 12:43:45 +02'00'

Semnatura  
 Data .....

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

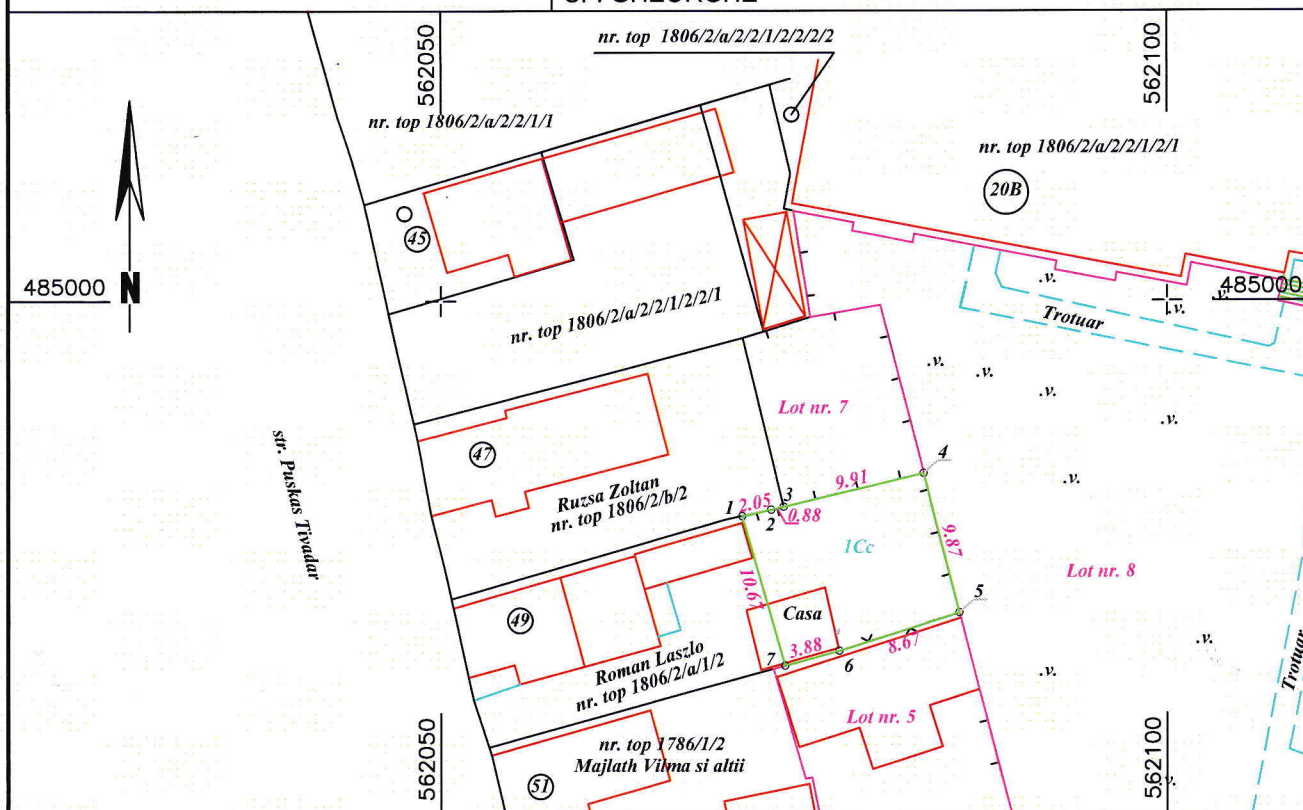
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
<b>43580</b>	249	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 5 , jud. Covasna	
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
	SF. GHEORGHE		
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	249	Imobilul este partial imrejmuit intre punctele 3-4, 6-10
Total		249	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 249 mp Suprafata din act = 249 mp			
Executant: Topo-Dalpi SRL Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019 Executant: ing. Nagy Alpar Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  <b>NAGY</b> Digitally signed by NAGY ALPAR Date: 2023.11.10 09:37:21 +02'00'  Semnatura Data: Octombrie 2023		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  Digitally signed by <b>Irinel Racu</b> Irinel Racu Date: 2023.11.10 12:44:00 +02'00'  Semnatura Data .....	

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral <b>43581</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) 131	Adresa imobilului Mun. Sf. Gheorghe - Lot 6 , jud. Covasna
-------------------------------	---	---

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) SF. GHEORGHE
--------------------	---



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	131	Imobilul este partial imrejmuit intre punctele 1-6
Total		131	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 131 mp  
Suprafata din act = 131 mp

Executant: Topo-Dalpi SRL  
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
Executant: ing. Nagy Alpar  
Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011  
Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**NAGY  
ALPAR** Digitally signed  
by NAGY ALPAR  
Date: 2023.11.10  
09:37:49 +02'00'

Semnatura  
Data: Octombrie 2023

Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea numarului cadastral

Digitally signed by  
**Irinel Racu**  
Date: 2023.11.10  
12:44:22 +02'00'

Semnatura  
Data .....

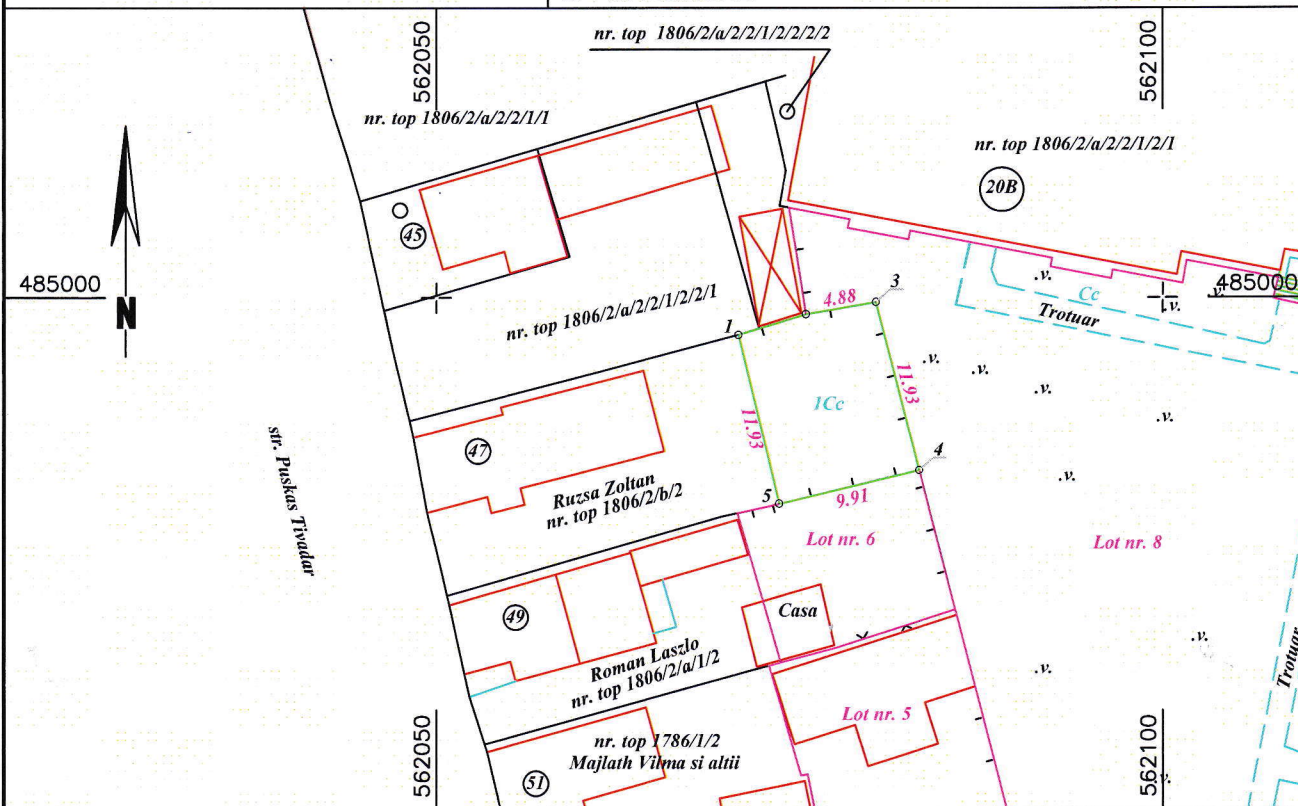


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
<b>43582</b>	119	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 7 , jud. Covasna

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	SF. GHEORGHE



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	119	Imobilul este partial imrejmuit intre punctele 1-5
Total		119	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 119 mp  
Suprafata din act = 119 mp

Executant: Topo-Dalpi SRL  
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
Executant: ing. Nagy Alpar  
Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011  
Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**NAGY** Digitally signed  
by NAGY ALPAR  
Date: 2023.11.10  
09:38:37 +02'00'

Semnatura  
Data: Octombrie 2023

Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea numarului cadastral

**Irinel Racu**

Digitally signed by Irinel  
Racu  
Date: 2023.11.10  
12:44:43 +02'00'

Semnatura  
Data .....

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
<b>43583</b>	1748	Mun. Sf. Gheorghe - Lot 8, jud. Covasna
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	SF. GHEORGHE	

A. Date referitoare la teren			Mentiiuni
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	
1	CC	986	Zona verde
2	CC	131	Curti constructii
3	CC	62	Zona verde
4	CC	212	Trotuar
5	CC	19	Zona verde
6	CC	256	Zona verde
7	CC	55	Zona verde
8	CC	27	Zona verde
Total		1748	

Inobilul este partial imprejmuat intre punctele 42-44 si 45-1

B. Date referitoare la constructii			Mentiiuni
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1748 mp  
Suprafata din act = 1748 mp

Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Executant: Topo-Dalpi SRL  
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019  
Executant: ing. Nagy Alpar  
Aut. RO-CV-F NR. 0034/25.10.2011  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**NAGY** Digitally signed by NAGY ALPAR Date: 2023.11.10  
**ALPAR** Digitally signed by Irinel Racu Date: 2023.11.10 12:45:08 +02'00'

Semnatura Data .....  
Semnatura Data: Octombrie 2023



Nagy Alpar  
O = TOPO-DALPI SRL  
03/11/2023 10:10:18 UTC+02

ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 593/10 din 25-10-2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 398 din 16.10.2023

În scopul: **DEZMEMBRARE IMOBIL IN 8 LOTURI - PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**  
nr. **2** bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. **56965** din **11.10.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**  
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal **520090**, str. **PUSKÁS TIVADAR**

nr. **FN**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin **Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / \_\_\_\_\_ **1995**  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. **367** / \_\_\_\_\_ **29.11.2018**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 43246

Nr. Top CAD: 43246

Imobil în proprietatea privată a Municipiului sfantu Gheorghe, situat în intravilan. Notat drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe. Teren parțial cuprins în "Registrul spațiilor verzi" al Municipiului Sfantu Gheorghe aprobat prin HCL nr. 96/2019.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII, ALEI PIETONALE, SPATII VERZI 4.386 MP

DESTINATIA CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 367/2018: ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE JOASE, CAI DE CIRCULATIE RUTIERE SI PIETONALE- UTR 3 (ZLM. u.3) ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 581/28.12.2022.

03/11/2023 10:10:18 UTC+02

-Dezmembrarea imobilului din C.F. Nr 43246 în 8 loturi, pe baza propunerii de dezlipire executat de catre Topo Dalpi SRL prin Nagy Alpar topograf autorizat de A.N.C.P.I., conform P.U.G. Si R.L.U aprobat prin H.C.L. 367/2018. 1). Partial terenul propus pentru dezmembrare este evidentiat in fisa spatiilor verzi nr. 93, cuprinsa in "Registrul spatiilor verzi" al Municipiului Sfantu Gheorghe aprobat prin HCL nr. 96/2019. 2). - Lotul 1 si 8 cu destinatie de spatii verzi, cai de comunicatii rutiere si alei pietonale 3).- Loturile 2, 3, 4 parcelele construibile, cu acces direct din str. Puskas Tivadar. 4). - Loturile 5, 6, 7 neconstruibile, neavand acces direct la un drum public. - Loturile 6 si 7 nu respecta conditiile minime de construibilitate privind suprafata minima a parcelei pentru cladiri izolate/cuplate/insiruite. 5).- Conditii de construire poentru Loturile 2, 3, 4 : - Utilizari permise: locuinte individuale cu caracter urban. P.O.T.35%, C.U.T.1,05; Regim max.de inaltime P+2. Inaltimea maxima a cladirii va respecta înaltimea medie a cladirilor învecinate, astfel incat aspectul exterior sa nu contravina functiunii acestora si aspectului general al zonei.- Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei fara ocuparea domeniului public.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**DEZMEMBRARE IMOBIL IN 8 LOTURI - PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

#### 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteria certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:  
 D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri:                            |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> securitate la incendiu |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> protecția civilă       |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> sănătatea populației   |
- d.2) avize și acorduri privind:  
 Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995)  aviz proiectant inițial  
 acordul proprietarilor
- Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :

d.4) studii de specialitate (1 exemplar în original)

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;  
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

L.S.

Secretar General  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef  
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit  
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr.

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 25.10.2023



ROMÂNIA

JUDECĂTORIA SFÂNTU GHEORGHE

SENTINȚA CIVILĂ NR. 244/2019

Ședința publică din 07 februarie 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE : BARTHA KINGA ÁGOTA

GREFIER : ERŐS KATALIN

Pe rol fiind judecarea acțiunii civile formulată de reclamantii – pârâți Mocsel Domokos și Mocsel Katalin ( fostă Ruzsa ) în contradictoriu cu pârâta – reclamantă Unitatea Administrativ Teritorială Sfântu Gheorghe prin primar, având ca obiect acțiune în constatare.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 16 ianuarie 2019, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea succesiv pentru data de 22 ianuarie 2019 , 05 februarie 2019 respectiv 07 februarie 2019, hotărând următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 20.06.2017 sub nr. 3199/305/2017 reclamantii MOCSEL DOMOKOS și RUZSA KATALIN au solicitat în contradictoriu cu pârâta – reclamantă UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMAR:

- să se constate că reclamantii în anul 1996 au construit o casă de locuit în suprafață de 77 mp și o bucătărie de vară în suprafață de 14 mp pe terenul întabulat în cartea funciară nr. 33514 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 1806/2/a/2/2/1 în suprafață de 300 mp luat în evidențele fiscale ale municipiului și pentru care partea plătește impozit

- să se dispună înscrierea construcțiilor în cartea funciară nr. 33514 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 1806/2/a/2/2/1, construcții evaluate la suma de 2000 lei

- să se constate că reclamantii au dobândit dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 300 mp prin folosință îndelungată

- cu cheltuieli de judecată în caz de opunere.

În motivarea cererii s-a arătat că pe terenul indicat părinții reclamantului au construit o casă de locuit în anul 1970, iar reclamantii în 1996 au reabilitat construcția, aceasta fiind luată în evidențele fiscale ale Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe. Astfel, se solicită să se constate că părțile au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției.

Având în vedere prevederile art. 639 C. civ. s-a solicitat constatarea dobândirii dreptului de suprafață, în raport de datele concrete ale cauzei un alt mod de folosință al imobilului nefiind posibil.

În dovedire s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, martori, alte probe.

În drept cererea a fost întemeiată pe art. 35 C. proc. civ., art. 693 și următoare C. civ., art. 885 C. civ., art. 451 – 454 C. proc. civ.

Cererea a fost timbrată cu 295 lei taxă judiciară de timbru.

La data de 03.07.2017 pârâta a depus întâmpinare și cerere reconvențională.

Astfel, s-a solicitat respingerea cererii reclamantilor, învederându-se că reclamantii sunt constructori de rea-credință și indiferent de anul în care au construit imobilul aceștia au avut cunoștință de faptul că ei efectuează lucrări de construire pe un teren ce nu le aparține, terenul

CONFORM CU ORIGINALUL

Într-o instanță de judecată, în baza Legii nr. 50/1991, reclamantii nu pot deține un drept de folosință asupra terenului cât timp construcțiile au fost dobândite fără autorizare de construire în condițiile Legii nr. 50/1991.

În ceea ce privește cererea reconvențională s-a solicitat să se constate dreptul de accesiu al pârâtei – reclamante asupra construcțiilor, motiv pentru care se solicită în raport de 582 alin. 1 lit. c C. civ. obligarea reclamantilor – pârâților să cumpere de la pârâta – reclamantă terenul în suprafață de 300 mp la valoarea de circulație pe care terenul l-ar fi avut dacă clădirile nu ar fi fost realizate.

În subsidiar s-a solicitat să se rețină că prezentul litigiu este guvernat de Vechiul C. civ., solicitându-se conform art. 494 C. civ. obligarea reclamantilor – pârâți să le lase în deplinătate posesie și liniștită folosință imobilul, solicitând și întabularea.

În continuare au fost invocate prevederile art. 577 și 579 C. civ., iar din probele administrate vor rezulta că reclamantii – pârâți au construit pe terenul proprietatea pârâtei – reclamante. Pârțile reclamant – pârâte sunt de rea-credință, aveau cunoștință de faptul că terenul nu le aparține, nedeținând nici autorizație de construire.

În dovedire s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, alte probe.

Pârâta – reclamantă a solicitat judecarea în lipsă.

Cererea reconvențională este scutită de taxă judiciară de timbru în temeiul art. 30 din OUG nr. 80/2013.

La data de 20.07.2017 reclamantii – pârâți au depus răspuns la întâmpinare reiterând argumentele și susținerile prezentate de cerere.

De asemenea, s-a învederat că în cauză sunt aplicabile prevederile OUG nr. 121/2011 privind procedura întabulării construcțiilor realizate în lipsa autorizației de construire înainte de intrare în vigoare a Legii nr. 453/2001.

Tot astfel, părțile au învederat că sunt de acord să cumpere terenul evaluat în baza Legii nr. 50/1991.

În privirea la solicitarea de constatare a accesiu invocată de către pârâta – reclamantă, s-a solicitat respingerea.

Prin notele de ședință depuse la data de 07.08.2017 pârâta – reclamantă arătând că prevederile OUG nr. 121/2011 sunt necontestate, însă reau-credință a reclamantilor – pârâți în materie de suprafață și accesiu nu poate fi înlăturată.

Tot astfel s-a arătat că partea este de acord ca reclamantii – pârâți să cumpere terenul ce constituie obiectul procesului la valoarea de circulație, cu condiția ca părțile să suporte costurile expertizei.

La data de 28.11.2017 pârâta – reclamantă a depus note de ședință învederând că există acordul pentru a vinde reclamantilor – pârâți terenul. În condițiile în care se apreciază că sunt aplicabile prevederile Vechiului C. civ. s-a solicitat demolarea construcțiilor.

La termenul din data de 13.12.2017 reclamantii – pârâți au făcut dovada completării taxei judiciare de timbru cu suma de 295 lei.

La data de 17.01.2018 pârâta – reclamantă a depus precizare invocând prevederile art. 123 alin. 4 și 5 din Legea nr. 215/2001.

La data de 14.03.2018 pârâta – reclamantă a depus cerere de renunțare la judecată cu privire la cererea reconvențională.

Reclamantii – pârâți au depus note de ședință la data de 08.05.2018 invocând prevederile art. 406 alin. 4 C. proc. civ., arătând că părțile nu sunt de acord cu renunțarea pârâtei – reclamante la cererea reconvențională.

În continuare au fost reiterate argumentele prezentate prin cerere.

Prin încheierea din data de 27.06.2018, pentru considerentele arătate în încheiere instanța a respins cererea de renunțare la judecată în ceea ce privește cererea reconvențională formulată de către pârâta – reclamantă.

La același termen instanța a încuviințat proba cu înscrisuri, martori și expertiză.

Astfel, pe parcursul soluționării cauzei au fost atașate la dosar copii de pe documente de identificare imobil, acte de identitate, proces-verbal din dosar nr. 307/1970, adresată nr. 23562/24.05.2013, certificat atestare fiscală, decizie de impunere anulată nr. 28564/10.02.2017, adresată Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, decret expropriere, extras carte funciară, cartea funciară nr. 33514 Sfântu Gheorghe, cerere adresată Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, acte stare civilă.

La data de 31.07.2018 a fost depus la dosar raportul de expertiză întocmit de către expert Nagy Alpar, iar la data de 19.09.2018 raportul de expertiză întocmit de către expert Gaspar Alexandru.

La termenul din data de 24.10.2018 reclamanții – pârâții au depus precizare cu privire la întâmpinarea și cererea reconvențională formulată de către pârâta – reclamantă solicitând dezmembrarea imobilului întabulat în cartea funciară nr. 26799 Sfântu Gheorghe nr. top. 1786/2/1/7/2 în două loturi, respectiv lot nr. 1 – nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 și lot nr. 2 – nr. top. nou 1786/2/1/7/2/2 și obligarea pârâtei – reclamante la încheierea contractului de vânzare – cumpărare asupra lotului nr. 1, să se dispună întabularea și notarea construcției în cartea funciară, cu cheltuieli de judecată.

S-a învederat că prin cerere s-a solicitat constatarea construirii construcțiilor și acordarea dreptului de suprafață. Prin întâmpinare și cererea reconvențională pârâta – reclamantă a solicitat obligarea reclamanților – pârâți la cumpărarea terenului, aspect cu care părțile sunt de acord.

La data de 07.11.2018 pârâta – reclamantă a depus note de ședință solicitând respingerea ca neîntemeiată a cererii reclamanților – pârâți, invocând prevederile art. 123 alin. 3 din Legea nr. 215/2001, învederând că doar constructorii de bună – credință beneficiază de dreptul de preempțiune asupra terenului.

Tot astfel, s-a învederat că partea nu este de acord cu prețul stabilit, nefiind însoțit de consiliul local al unității administrativ – teritoriale.

La termenul din data de 14.11.2018 a fost audiat martorul Ruzsa Gheza, declarația acestuia fiind consemnată și atașată la dosarul cauzei.

La data de 11.12.2018 s-a depus la dosar din partea expertului Gaspar Alexandru răspuns la obiecțiuni.

Analizând actele și lucrările existente la dosarul cauzei, instanța reține, că prin prezenta cerere s-a solicitat să se constate că reclamanții – pârâți au edificat construcții, casă de locuit și anexe gospodărești pe terenul părții pârât – reclamante și pe cale de consecință constatarea dobândirii dreptului de suprafață asupra imobilului.

Prin apărărilor formulate partea pârât – reclamantă a solicitat respingerea cererii, învederând, însă, că este de acord cu înstrăinarea către reclamanții – pârâți a dreptului de proprietate asupra terenului sau obligarea acestora de demolare a construcțiilor, apreciind părțile adverse ca și constructori de rea-credință, efectuând lucrări de construire fără autorizație de construire.

În cauză instanța reține că din înscrisurile depuse la dosar, respectiv certificat de atestare fiscală nr. 22742/14.05.2013 și decizie de impunere anuală nr. 28564/10.02.2017 rezultă că reclamanții – pârâți figurează în evidențele Direcției Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe ca și proprietari ai construcției situate în Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar nr. 51, jud. Covasna, evaluat la valoarea de impozitare de 102850 lei, construită în anul 1996.

Prin raportul de expertiză tehnică topografică întocmit de către expert Nagy Alpar, s-a identificat imobilul obiect al litigiu, din lucrarea topografică rezultând că imobilul din Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar nr. 51, jud. Covasna este compus din construcție cu destinație de locuință – C1 – „casă de cărămidă” și anexă gospodărească – C2 – „bucătărie de vară de cărămidă”, aceste construcții fiind situate pe terenul aferent în suprafață de 296 mp.

Conform aceluiași raport, terenul se identifică parțial cu terenul întabulat în cartea funciară nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 1786/2/1/7/2, respectiv pe aliniamentul punctelor 8 – 7 – 6 – 5 – 4 – 3 – 2 – 1 – 13 – 12 – 11 – 10 – 9 evidențiat pe planul de situație anexă la raport și nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1.

CONFIRMĂ ORIGINALUL



Din extrasul de carte funciara, precum si susinerile partilor rezultă că dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 1008 mp și întabulat în cartea funciara nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 1786/2/1/7/2 aparține în proprietate pârâtei – reclamante.

Așadar, din probele administrate în cauză, rezultă că în ceea ce privește imobilul obiect al litigiului, situat în Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar nr. 51, jud. Covasna, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 296 mp și identificat ca sub nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1, parte integrantă din terenul întabulat cartea funciara nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 1786/2/1/7/2, aparține pârâtei – reclamante, fiind în domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe.

În ceea ce privește construcțiile realizate pe acest teren, din susinerile partilor și probele administrate rezultă că acestea au fost realizate în anul 1996 de către reclamantii – pârâți.

Conform art. 5 alin. 2 din Legea nr. 71/2011 „dispozițiile Codului civil – Legea nr. 287/2009 – sunt aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acestuia, derivate din (...) din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor (...) dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a Codului civil”.

Având în vedere că situația de fapt și drept privind imobilul, astfel cum aceasta a fost stabilită în cele precedente, exista și anterior datei de 01.10.2011 – data intrării în vigoare a Codului civil – precum și ulterior, în cauză neefectuându-se dovada că drepturile partilor ar fi fost modificate sau stinse până la data formulării cererii, instanța reține că, în raport de art. 5 alin. 2 din Legea nr. 71/2011 în cauză devin aplicabile prevederile Noului Cod civil.

Astfel, se reține că potrivit art. 693 alin. 1 C. civ. „superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință”.

În ceea ce privește modalitatea de dobândire sau constituire a dreptului de superficie art. 693 alin. 2 C. civ. stabilesc că „dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege”.

Cum s-a arătat în cele precedente, din probele administrate rezultă că reclamantii – pârâți au edificat construcții asupra terenului aflat în proprietatea pârâtei – reclamante. Cu toate acestea, în cauză nu sunt îndeplinite cerințele prevăzute de lege pentru constatarea dobândirii dreptului de superficie cu privire la imobil. Aceasta, deoarece părțile nu au fost în măsură a efectua dovada existenței unui convenții între proprietar și constructor privitoare la dreptul de folosință asupra terenului, nefiind îndeplinite nici condițiile prevăzute de lege pentru a se dispune asupra constatării dreptului prin uzucapiune.

Având în vedere aceste aspecte, instanța apreciază că solicitarea reclamanților – pârâți de constatarea dobândirii dreptului de superficie asupra terenului în cauză nu este întemeiată.

Cu toate acestea se reține că regimul juridic al imobilului nu poate rămâne incert și ca urmare a existenței a două drepturi de proprietate asupra unor bunuri interdependente, în cauză sunt aplicabile prevederile art. 581 și 582 C. civ., dispoziții care reglementează situația juridică a construcțiilor cu caracter autonom realizate de o persoană asupra imobilului altuia. Deși normele prevăzute fac distincție între constructorul de bună – credință și cel de rea – credință, atât dispozițiile art. 581 lit. b C. civ. cât și prevederile art. 582 lit. b C. civ. stabilesc că „proprietarul imobilului – terenului – are dreptul să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi realizat”.

Or, însăși prin cererea reconvențională, partea pârât – reclamantă a solicitat aplicarea acestor dispoziții, învederându-se că unitatea administrativ teritorială este dispusă să vândă terenul către reclamantii – pârâți.

Într-adevăr, conform art. 123 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 „prin derogare de la prevederile alin. 2, în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

Însă, trebuie avut în vedere că dispozițiile art. 123 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privesc situația în care inițiativa înstrăinării terenului aparține unității administrativ – teritoriale. Or, în cauza de față reclamanții – pârâții sunt cei care au formulat acțiune în justiție pentru reglementarea situației juridice a imobilului, prevederile art. 581 și 582 C. civ. devenind pe deplin aplicabile.

Mai mult, cum s-a arătat prin întâmpinarea și cererea reconvențională depusă la data de 03.07.2017 pârâta – reclamantă a fost de acord cu încheierea unei convenții de vânzare – cumpărare a terenului aflat faptic în folosința reclamanților – pârâți, invocându-se chiar dispozițiile art. 582 lit. b C. civ.

Așadar, având în vedere că în cauză sunt îndeplinite cerințele prevăzute de dispoziția arătată, luând în considerare și manifestarea de voință a părților, instanța urmează să oblige părțile să încheie contract de vânzare – cumpărare prin care autorii lucrărilor de construire să cumpere terenul pe care construcția a fost realizată.

În ceea ce privește suprafața de teren care urmează a forma obiectul convenției, instanța reține că aceasta a fost identificată prin raportul de expertiză întocmit de către expert Nagy Alpar, reținându-se că întinderea se identifică parțial cu imobilul cartea funciară nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. nou 1786/2/1/7/2, fiind evidențiat sub nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 pe aliniamentul punctelor 8 – 7 – 6 – 5 – 4 – 3 – 2 – 1 – 13 – 12 – 11 – 10 – 9 cum este reprezentat pe anexa nr. 1 la raportul de expertiză.

Referitor la preț, prin concluziile raportului de expertiză întocmit de către expert Gaspar Alexandru s-a arătat că valoarea de piață a terenului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar nr. 51, așa cum a fost măsurat și identificat în cadrul expertizei topografice elaborat de expert Nagy Alpar este în valoare de 13700 lei. Tot astfel, se reține că prin răspunsul la obiecțiuni expertul a arătat că Legea nr. 215/2001 nu stabilește alte standarde sau metodologii de evaluare, neexistând o variantă de evaluare diferită, evaluarea fiind aceeași indiferent dacă se efectuează la solicitarea unității administrativ – teritoriale în baza Legii nr. 215/2001 sau la solicitarea instanței în baza Codului civil.

Or, având în vedere aceste aspecte, precum și dispozițiile art. 581 și 582 C. civ. instanța urmează a dispune cu privire la obligația de vânzare și cumpărare la prețul stabilit prin raportul de expertiză, respectiv suma de 13700 lei.

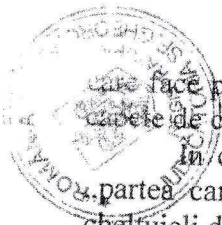
În ceea ce privește celelalte petite, instanța reține că prin cerere s-a solicitat și să se constate că reclamanții au construit o casă de locuit și o bucătărie de vară. Însă, instanța reține că cererea formulată nu reprezintă un veritabil petit, solicitarea de constatare fiind formulată în vederea dobândirii dreptului de suprafață, petitul cu privire la care instanța a reținut că nu este întemeiată. De asemenea, se reține că dreptul de proprietate asupra construcției nu a fost contestată de nicio parte, din înscrisurile depuse rezultând că reclamanții – pârâți figurează în evidențele Direcției Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe ca și proprietari.

În ceea ce privește dezmembrare imobilului întabulat în cartea funciară nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. nou 1786/2/1/7/2, aceasta reprezintă o operațiune tehnică, fiind efectuată concomitent sau ulterior încheierii convenției și cu ocazia înscrierii operațiunilor juridice la care părțile urmează a fi obligate prin prezenta hotărâre în evidențele de publicitate imobiliară. Tot astfel și întabularea urmează a fi realizată după încheierea convenției cu privire la suprafața de teren stabilită.

Referitor la solicitarea părții pârât – reclamante de demolare a construcțiilor, instanța apreciază că aceasta este neîntemeiată, din considerentele prezentate rezultând că în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 581 și 582 C. civ.

În consecință, pentru considerentele arătate instanța va respinge ca neîntemeiată cererea formulată de către reclamanții – pârâți, va admite în parte cererea reconvențională formulată de către pârâta – reclamantă, obligând reclamanții – pârâții, în calitate de cumpărători, să încheie cu pârâta – reclamantă, în calitate de vânzător, contract de vânzare – cumpărare având ca obiect imobilul teren în suprafață de 296 mp întabulat în cartea funciară nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 identificat prin anexa nr. 1 la raportul de expertiză întocmit de către expert Nagy Alpar pe aliniamentul punctelor 8 – 7 – 6 – 5 – 4 – 3 – 2 – 1 – 13 – 12 – 11 – 10 – 9,

CONFORM CU ORIGINALUL



care face parte integrantă din prezenta sentință, pentru prețul de 13.700 lei, respingând celelalte cereri de cerere ca neîntemeiate.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, art. 453 alin. 1 C. proc. civ. stabilește că partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească cheltuieli de judecată.

În cauză, având în vedere că instanța urmează să respingă cererea principală, va respinge și solicitarea reclamanților – pârâți de acordare a cheltuielilor de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE

Respinge cererea formulată de către reclamanții – pârâți MOCSEL DOMOKOS CNP 1560707141038 și RUZSA KATALIN CNP 2640306141059, ambii domiciliați în Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar nr. 51, jud. Covasna în contradictoriu cu pârâta – reclamantă UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMAR, cu sediul în Sfânt Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna, ca neîntemeiată.

Admite în parte cererea reconvențională formulată de către cu pârâta – reclamantă UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMAR în contradictoriu cu reclamanții – pârâți MOCSEL DOMOKOS și RUZSA KATALIN.

Obligă reclamanții – pârâții, în calitate de cumpărători, să încheie cu pârâta – reclamantă, în calitate de vânzător, contract de vânzare – cumpărare având ca obiect imobilul teren în suprafață de 296 mp întabulat în cartea funciară nr. 26799 Sfântu Gheorghe sub nr. top. nou 1560707141038 identificat prin anexa nr. 1 la raportul de expertiză întocmit de către expert Nagy Alpa pe aliniamentul punctelor 8 – 7 – 6 – 5 – 4 – 3 – 2 – 1 – 13 – 12 – 11 – 10 – 9, care face parte integrantă din prezenta sentință, pentru prețul de 13.700 lei.

Respinge celelalte capete de cerere din cererea reconvențională ca neîntemeiate.

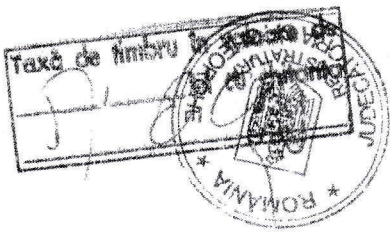
Cu apel în termen de 30 de zile de la comunicare, care se depune la Judecătoria Sfântu Gheorghe.

Pronunțată la data 07.02.2019, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE  
BARTHA KINGA ÁGOTA

GREFIER  
ERŐS KATALIN

Red. BKA/29.05.2019  
Tehnored. EK/30.05.2019  
5 ex.



JUDECĂTORIA SFÂNTU GHEORGHE  
JUDEȚUL COVASNA

Prezența sentință Nr. 299  
din 7.02.2019 a rămas definitivă



ARHIVAR  
22

Cod ECLI ECLI:RO:JDSFG:2019:008.000780

ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA SFÂNTU GHEORGHE



Dosar nr. 3597/305/2017

SENTINȚA CIVILĂ NR. 780/2019  
Ședința publică din data de 04 aprilie 2019  
Instanța constituită din:  
PREȘEDINTE: MAROTI-KOVÁCS ILDIKÓ  
GREFIER: RUSCĂ MARINELA

Pe rol fiind judecarea acțiunii civile formulată de reclamantii Pădureanu Ion Daniel și Pădureanu Piroška în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Sfântu Gheorghe, având ca obiect acțiune în constatare.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 20 martie 2019, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a stabilit pronunțarea pentru data de 04 aprilie 2019, hotărând următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile, constată:

Prin cererea formulată și precizată de reclamantii Pădureanu Ion Daniel și Pădureanu Piroška înregistrată sub nr. dosar 3597/305/06.07.2017 în contradictoriu cu pârâțul UAT Municipiul Sfântu Gheorghe s-a solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună dezlipirea imobilului înscris în CF. nr. 26799 Sfântu Gheorghe cu nr. top. 1786/2/1/7/2 în suprafață de 1008 mp., curți, construcții în două loturi, potrivit documentației cadastrale extrajudiciare, astfel: parcela 1 cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 în suprafață de 344 mp., curți construcții și parcela 2 cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/2 în suprafață de 664 mp.; constatarea că, pe parcela 1, în anul 1970 a fost construită o casă de locuit din cărămidă, în suprafață de 81 mp. – C1, casă în suprafață de 39 mp. – C2, potrivit documentației cadastrale extrajudiciare; construcții luate în evidența fiscală a pârâtului în anul 1978, pentru care reclamantii plătesc impozit; să se dispună înscrierea casei de locuit, din cărămidă, într-o carte funciară nouă cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 în suprafață de 340 mp., iar nr. top. nou 1786/2/7/2/2 în suprafață de 664 mp. rămâne cu situația neschimbată; să se constate că reclamantii au dobândit un drept de suprafață asupra terenului de 340 mp. prin folosință îndelungată; cu cheltuieli de judecată.

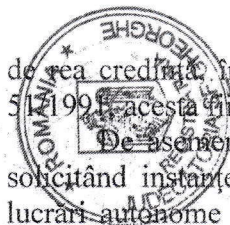
În motivarea cererii s-a arătat în esență că, reclamanta Pădureanu Piroška este fiica numiților Mocsel Klara și Mocsel Josif, iar reclamantul Pădureanu Ion Daniel este soțul său. Pe terenul descris mai sus, numiții Mocsel Klara și Mocsel Josif au construit o casă de locuit în anul 1970, pe care reclamantii au modernizat-o, fiind înregistrată în evidențele fiscale ale pârâtului, din 1978 de când plătesc impozit pe casă și imobil. Imobilul a fost expropriat de Statul Român de la Mocsel Klara și Josif în baza Decretului nr. 45/20/febr. 1980, fapt pe care, reclamantii susțin că, nu l-au cunoscut și nu au formulat acțiune de retrocedare în baza Legii nr. 10/2001, ci doar alte acțiuni, care au fost respinse, ca neîntemeiate.

Reclamantii au arătat că, locuiesc în imobil cu copiii lor minori și nu pot face reparații, față de împrejurarea că, nu sunt proprietarii imobilului.

În drept, cererea a fost întemeiată pe disp. art. 35 C.pr.civ., art. 693 și următ. C.pr.civ., art. 885 și următ. C.civ., art. 441 – 445 C.pr.civ.

În probațiune, s-au depus înscrisuri, documentația cadastrală extrajudiciară.

Pârâțul, prin primar a depus întâmpinare, solicitând respingerea cererii reclamantilor, ca netemeinică și nelegală, arătând, în fapt că, părinții reclamantei care au edificat pe imobil au fost



de rea credință, întrucât nu au obținut în prealabil autorizație de construire, potrivit Legii nr. 51/1999, acesta fiind motivul pentru care construcția ridicată nu este intabulată.

De asemenea pârâtul – reclamant reconvențional a formulat o cerere reconvențională, solicitând instanței: să constate dreptul de accesiune imobiliară artificială asupra celor două lucrări autonome – construcții din cărămidă, în temeiul disp. art. 582 alin. 1 lit. c C.civ.; să oblige pe pârâții reconvenționali să cumpere terenul în suprafață de 340 mp. la valoarea de circulație, valoare ce se va stabili în condițiile Legii nr. 215/2001; în subsidiar, s-a solicitat instanței să-i oblige pe pârâții reconvenționali ca, în temeiul disp. art. 494 C.civ. să lase în deplină proprietate și posesie cele două imobile.

Cererea reconvențională a fost întemeiată pe disp. art. 577, 579 C.civ.

În probațiune, s-au depus înscrisuri.

Reclamanții au depus răspuns la întâmpinare și întâmpinare la cererea reconvențională, arătând în esență că, sunt de acord să cumpere terenul aferent casei la prețul pieței, cu stabilirea unui termen pentru stabilirea prețului de către pârât, față de împrejurarea că, există riscul prăbușirii locuinței, neputând face reparații în lipsa avizului pârâtului.

Din actele și lucrările cauzei, instanța reține următoarele:

Potrivit extrasului de carte funciară emis de OCPI Covasna, la data de 07.10.2009, respectiv, 11.10.2017, imobilul înscris în CF nr. 26799 Sfântu Gheorghe, teren intravilan, nr. top. 1786/2/1/7/2 în suprafață de 1008 mp., este proprietatea tabulară a Municipiului Sfântu Gheorghe, drept de proprietate dobândit prin expropriere, Decret nr. 45/1980, nr. 213/1979, în cotă de 1/1, Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe având drept de administrare.

Cu toate acestea, din certificatul de atestare fiscală nr. 20490/04.04.2018 rezultă că, numiții Mocsel Clara și Iosif figurează și în prezent, în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: imobil situat în Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar, nr. 55, județ. Covasna – clădire rezidențială, zona B, în suprafață de 90 mp., data construcție 01.01.1970, valoare de impozitare clădire 186.300 lei și teren intravilan în suprafață de 105 mp. neocupat, zona B și creanțe bugetare, reprezentând impozit - clădiri și impozit - teren intravilan.

Din decretul de expropriere din 1979 și Anexa nr. 9 rezultă că, numiților Mocsel Iosif și Mocsel Klara le-a fost expropriată suprafața de 782 mp. teren știut în Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar, nr. 55, județ. Covasna, imobil pe care era deja construită casa, care se afla înregistrată în evidențele fiscale din anul 1970, în cartea funciară nefăcându-se nicio mențiune cu privire la casă și terenul pe care a fost construită, care au rămas în posesia expropriaților, care au posedat imobilul și au locuit în această casă până la deces, respectiv, Mocsel Iosif, a decedat la data de 24.01.1992, iar Mocsel Klara a decedat la data de 11.04.2004, reclamanta Pădureanu Pirooska căsătorindu-se cu reclamantul Pădureanu Ion-Daniel la data de 08.03.2001, care au continuat să posede imobilul și să plătească impozitul comportându-se ca adevărați proprietari, potrivit dovezilor de plată depuse la dosar.

Deși pârâtul invocă reaua credință a reclamanților dar mai ales a defuncțiilor Mocsel Iosif și Mocsel Klara, afirmând că, aceștia au construit fără autorizație de construire, aceasta nu poate fi primit, față de împrejurarea că, defuncții au construit înainte de expropriere iar la data emiterii Decretului de expropriere erau proprietarii terenului, doar în acest mod fiind posibil să li se exproprieze terenul în suprafață de 782 mp., rămânându-le în posesie și proprietate casa și terenul aferent, acesta fiind motivul pentru care, în continuare, imobilul este impozitat, iar reclamanții/defuncții au plătit impozit chiar și după expropriere, fiind cunoscut că, impozitul pe clădiri este datorat de titularul dreptului de proprietate asupra clădirii, potrivit Codului Fiscal; în cartea funciară este înscris dreptul de proprietate al pârâtului asupra suprafeței de 1008 mp, deși prin Decretul de Expropriere s-a expropriat suprafața de 782 mp. și nu de 1008 mp., cum apare în Cartea Funciară.

Imobilul ce se află în posesia reclamanților a fost identificat, potrivit documentației cadastrale extrajudiciare efectuată de ing. Dan Stănescu, sens în care, s-a propus dezmembrarea imobilului intravilan înscris în CF. nr. 26799 Sfântu Gheorghe cu nr. top. 1786/2/1/7/2 în suprafață de 1008 mp., curți, construcții în două loturi, potrivit, astfel: - Lotul nr. 1 - parcela cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 în suprafață de 344 mp., curți construcții, în posesia și folosința



reclamanților, pe care este construită o casă de locuit din cărămidă în suprafață de 81 mp. – C2, astfel cum sunt reprezentate pe planul de amplasament și delimitare – Anexă la documentația cadastrală extrajudiciară efectuată de ing. Dan Stănescu, documentație efectuată în anul 2009 (construcții luate în evidența fiscală a pârâtului) și Lotul nr. 2 - parcela cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/2 în suprafață de 664 mp.

Potrivit disp. art. 35 C.pr.civ. - cel care are interes poate să ceară constatarea existenței sau inexistenței unui drept.

Instanța reține că, reclamanții au formulat cereri în realizarea dreptului, respectiv, de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, cerere respinsă, prin sentința civilă nr. 1904/17.10.2016 a Judecătorei Sfântu Gheorghe.

Față de acestea, instanța va respinge cererea reclamanților de a se constata dobândirea dreptului de suprafață, ca neîntemeiată, aceștia putând opune pârâtului posesia și folosința de lungă durată avută asupra terenului, ce caracterizează dreptul de proprietate, recunoscut implicit de pârât, care, pe parcursul deceniilor a încasat impozitul pe teren și clădiri, fără a solicita demolarea construcțiilor și fără a-i sancționa pe reclamanți și antecesorii acestora pentru ridicarea de construcții ilegale, recunoscând practic, acest drept al reclamanților, doar, în prezent, se invocă reaua-credință, ceea ce nu poate fi acceptat.

Reclamantul reconvențional a solicitat instanței să oblige pe pârâții reconvenționali să încheie contract de vânzare cumpărare pentru suprafața de 340 mp. la valoarea de circulație a terenului, cerere acceptată de reclamanți – pârâți reconvenționali.

Instanța reținând cele de mai sus arătate, constată că, cererea reclamanților reconvenționali privind îndeplinirea condițiilor accesunii imobiliare și cele privind revendicarea imobilului nu sunt îndeplinite, motiv pentru care, se vor respinge, ca neîntemeiate, potrivit dispozitivului de mai jos.

Văzând disp. art. 453 C.pr.civ. va oblige pârâtul să plătească reclamanților suma de 650 lei cheltuieli de judecată, potrivit dispozitivului de mai jos.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamanții Pădureanu Ion Daniel CNP 1760721141051 și Pădureanu Piroška CNP 2750514141034, ambii cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar, nr. 55, județ. Covasna cu domiciliu ales la Cabinet Avocat Veres Eva, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. Csaszar Balint, nr. 1, bl. 14, sc. A, ap. 1, județ. Covasna în contradictoriu cu pârâtul UAT Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, județ. Covasna și în consecință:

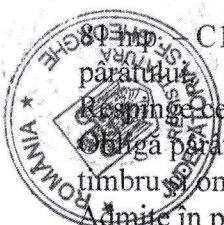
Dispune dezmembrarea imobilului intravilan înscris în CF. nr. 26799 Sfântu Gheorghe cu nr. top. 1786/2/1/7/2 în suprafață de 1008 mp., curți, construcții în două loturi, potrivit documentației cadastrale extrajudiciare efectuată de ing. Dan Stănescu, astfel:

- Lotul nr. 1 = parcela cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 în suprafață de 344 mp., curți construcții

- Lotul nr. 2 - parcela cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/2 în suprafață de 664 mp.

Constată că, pe parcela cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 în suprafață de 340 mp. este construită o casă de locuit din cărămidă în suprafață de 81 mp. – C1 și o casă în suprafață de 39 mp. – C2, astfel cum sunt reprezentate pe planul de amplasament și delimitare – Anexă la documentația cadastrală extrajudiciară efectuată de ing. Dan Stănescu, efectuată în anul 2009; construcții luate în evidența fiscală a pârâtului;

Constată că, reclamanții plătesc impozitul asupra construcțiilor existente pe parcela cu nr. top. nou 1786/2/1/7/2/1 în suprafață de 344 mp., respectiv, casă de locuit din cărămidă în suprafață de



81 mp. C1 și casă în suprafață de 39 mp. – C2 precum și terenului aferent proprietatea

Repinge celelalte petite, ca neîntemeiate.

Obliga pârâtul să plătească reclamanților suma de 650 lei, din care 150 lei taxa judiciară de timbru și onorariu avocat.

Admite în parte cererea reconvențională formulată de UAT Municipiul Sfântu Gheorghe în contradictoriu cu pârâții reconvenționali Pădureanu Ion Daniel și Pădureanu Piroška și în consecință:

Obligă pe pârâții reconvenționali să încheie act de vânzare cumpărare având ca obiect terenul în suprafață de 340 mp. la valoarea de circulație ce se va stabili în condițiile legii.

Respinge celelalte petite, ca neîntemeiate.

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

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi 04.04.2019.

PREȘEDINTE,  
MAROTI-KOVÁCS ILDIKÓ

GREFIER,  
RUSCA MARINELA



Red: MKI/02.09.2019 ;  
Tehnored: RM/02.09.2019 ;  
5 ex.

CONFORM  
CU  
ORIGINALUL

JUDECĂTORIA SFÂNTU GHEORGHE  
JUDEȚUL COVASNA

Prezenta soluție nr. 780  
din 4.04.2019 a rămas definitivă  
prin D.C. nr. 46/17.04.2019  
a Tribunalului Covasna

PREȘEDINTE ARHIVAR



Taxă de timbru în valoare de  
5.000 lei cu chitanță

