



100126904835

ROMANIA  
Municipiul Sf. Gheorghe  
Nr. 1249  
Zona 01 Iunie 03 anul 2023

Incheiere Nr. 2897 / 27-01-2023

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

Dosarul nr. 2897 / 27-01-2023

**INCHEIERE DE RESPINGERE DE REEXAMINARE Nr. 2897**Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Registrator Șef: NICOLINA CIULEA

Asistent registrator: MARIANA CORNELIA PAIC

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 477/27-10-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, documentatie cadastrala;

-Act Administrativ nr.Cerere de reexaminare/30-11-2022 emis de TOPO-DALPI SRL- dosar nr. 42682/05.12.2022;

pentru care s-a achitat tariful in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251M, 263

avand in vedere nota de respingere a inspectorului de cadastru anexata prezentei incheieri si/sau referatul asistentului registrator, se constata urmatoarele:

--- Prin prezenta cerere se solicita reexaminarea incheierii de respingere nr.42686/ 05.12.2022. Prin cererea nr. 42686/2022 inaintata de catre Municipiul Sfantu Gheorghe prin mandatar Topo-Dalpi SRL - Nagy Alpar sa solicitat receptia documentatiei tehnice cadastrale - actualizare informatii cadastrale : modificare suprafata imobil si repozitionare, in baza actelor anexate si a documentatiei tehnice cadastrale, anexata.

La cerere a fost emis referatul de completare de catre serviciul publicitate imobiliara astfel: " in vederea solutiei cererii nr. 42686 din 05-12-2022, solicitam declaratia notariala privind modificarea suprafetei conform art. 110 din Regulament ",referat care nu a fost completat cu cele solicitate.

Conform prevederilor art. 110 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat cu Ordinul nr.700/2014, cu modificarile ulterioare, pentru imobilele a caror suprafata rezultata din masuratori este mai mica decat suprafata inregistrata in cartea funciara, modificarea suprafetei se realizeaza in baza documentatiei cadastrale si a declaratiei autentice a proprietarului cu privire la acordul de diminuare a suprafetei Modificarea suprafetei inregistrate in cartea funciara nu este considerata o rectificare de carte funciara.

Din studiul dosarului de carte funciara nr. 4286/05.012.2022 se constata ca din cuprinsul Hotararii Consiliului Local Sf.Gheorghe nr.477/2022 nu rezulta acordul de diminuare a suprafetei imobilului de la 301 mp. la suprafata reala de 247 mp., astfel nefiind indeplinite conditiile prevazute la art.110 din Regulament.

Conform acestor consideratii precum si a faptului ca s-a emis nota de respingere a receptiei documentatiei cadastrale conform prevederilor art. 60 alin.(3) al aceluasi Regulament , care stipuleaza ca reverificarea partii tehnice a documentatiei este in sarcina inginerului șef si se solutioneaza printr-un referat care sta la baza emiterii incheierii prin care se solutioneaza cererea de reexaminare, prezenta cerere se respinge.

Potrivit acestor considerente in temeiul art.31 alin.(2) din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

**DISPUNE**

Respingerea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38498, inregistrat in cartea funciara 38498 UAT Sfântu Gheorghe avand proprietarii: MUNICIPIUL SF.GHEORGHE in cota de 233/301 de sub B.2, MUNICIPIUL SF.GHEORGHE in cota de 68/301 de sub B.4;

Incheiere Nr. 2897 / 27-01-2023

- se respinge cererea de reexaminare la dosarul cu nr. 42682/05.12.2022 inaintata de PFA Nagy Alpar ca mandatar pentru Municipiul Sf.Gheorghe prin primar , cu privire la modificarea de suprafata a imobilului si repositionare cu motivarea respingerii asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 38498 UAT Sfântu Gheorghe;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

NAGY ALPAR

\*) Cu drept de PLANGERE in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la judecatoria Sfantu Gheorghe, se noteaza in cartea funciara

Data soluționării,

01-03-2023

Registrator Sef,

NICOLINA CIULEA

Asistent Registrator,

MARIANA CORNELIA PAIC

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

CONFORM CU EXEMPLARUL  
DIN ARHIVA  
ELECTRONICA

**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ COVASNA**  
**BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SF. GHEORGHE**

Nr. de înregistrare ...../.....

**CERERE DE RECEPȚIE ȘI ÎNSCRIERE**

Subsemnatul **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE** cu CUI 4404605, reprezentat prin **ANTAL**  
**ARPAD-ANDRAS** domiciliat ..... cu CI seria .....

nr. NP ..... tel./fax - e-mail: ....., împuternicesc persoana fizică/juridică ing. Nagy Alpar  
conform contract/angajament nr. 111/2021, pentru înregistrarea documentației la OCPI și vă rog să dispuneți:

**I. OBIECTUL RECEPȚIEI:****- PRIMA ÎNSCRIERE**

- actualizare informații cadastrale:
  - înscriere construcție-
  - modificarea limitei de proprietate
  - modificarea suprafeței imobilului
  - actualizare destinație
  - re poziționare
  - alte informații tehnice cu privire la imobil-
- documentația de identificare a amplasamentului imobilului situat pe un alt UAT
- documentație de atribuire număr cadastral
- documentație pentru dezlipire teren
- documentație de prima înregistrare UI
- documentație pentru apartamentare
- documentație pentru dezlipire/alipire UI
- documentație pentru re apartamentare
- documentație pentru mansardare
- documentație pentru descrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate
- documentație pentru reconstituirea cărții funciare pierdute, distruse sau sustrase

**II. OBIECTUL ÎNSCRIERII:**

- intabularea \*-
- înscrierea
- notarea -
- radierea

**IMOBILUL: UAT SF. GHEORGHE**

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada (Tarla)	Număr (Parcelă)	Bloc	Sc.	Etaj	Ap.	
SF. GHEORGHE	TANCSICS MIHALY						38498/38498

**ACTUL JURIDIC** care justifică cererea, anexat în original sau în copie legalizată : Extras CF, Adeverinta

Solicit comunicarea răspunsului:

- prin poștă
- la sediul biroului teritorial
- fax nr.....

Semnatura proprietar/imputernicit

Semnătura și ștampila  
**TOPO-DALPI SRL**  
ing. Nagy Alpar



Serviciu achitat cu chitanța nr. *****	Data	Suma	Cod serviciu

\* NOTĂ: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie și număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poștală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciară și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsuri tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră.

În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa rpd cv@ancpi.ro, formulând o cerere scrisă, datată și semnată sau la telefon: 0267314578

Nr. de înregistrare/data...../.....

**BORDEROU**• **Adresa imobilului: UAT SF. GHEORGHE**

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada (Tarla)	Număr (Parcelă)	Bloc	Sc.	Etaj	Ap.	
SF. GHEORGHE	TANCSICS MIHALY						38498/38498

• **Proprietari:**

Nume	Prenume	CNP														
MUNICIPIUL SF.	GHEORGHE	4	4			0	4	6	0	5						

• **Persoană autorizată:**

Nume (denumire PJA)	Prenume	CNP/CUI														
TOPO-DALPI SRL		2	5	9	4	8	2	5	1							
NAGY	ALPAR															

• **Număr pagini documentație:**• **Numarul de ordine al documentației din registrul de evidență a lucrărilor: 111/2021**• **Conținutul documentației:**

- borderou;
- dovada achitării tarifului;
- Cererea de receptie si inscriere
- Declaratie
- Copia act de identitate
- Copia extrasului de carte funciara
- inventar de coordonate;
- calculul suprafetei;
- memoriu tehnic;
- plan de amplasament și identificare imobil
- plan de amplasament și delimitare al imobilului;

**Semnătura și ștampila  
TOPO-DALPI SRL  
ing. Nagy Alpar**



*Handwritten signature of Nagy Alpar*



serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu

NOTĂ: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie și număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poștală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciara și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsuri tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră.

În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa [rpdcv@ancpi.ro](mailto:rpdcv@ancpi.ro), formulând o cerere scrisă, datată și semnată sau la telefon: 0267314578

ROMANIA

JUDECĂTORIA SFÂNTU GHEORGHE

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1319/2019

Ședința publică din 11 iunie 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE : BARTHA KINGA ÁGOTA

GREFIER: ERŐS KATALIN

Pe rol fiind soluționarea acțiunii civile formulată de reclamantii Kelemen Margareta, Jakab-Benke Hajnalka, Antal Norbert în contradictoriu cu pârâta MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, prin PRIMAR și Szep Elisabeta având ca obiect rectificarea cartei funciare.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 15 mai 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 28 mai 2019, 04 iunie 2019 respectiv 11 iunie 2019, hotărând următoarele

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 10.09.2018 sub nr. 5151/305/2018 reclamantii KELEMEN MARGARETA, JAKAB – BENKE HAJNALKA și ANTAL NORBERT au solicitat în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMAR:

- rectificarea cărții funciare nr. 38498 Sfântu Gheorghe, nr. 35394 Sfântu Gheorghe și nr. 35395 Sfântu Gheorghe prin anularea numerelor cadastrale nr. 38498, 35394, 35395 și revenirea la situația anterioară adică nr. top. 102/2/1/2/1

- rectificarea cărții funciare nr. 24329 Sfântu Gheorghe prin rectificarea suprafeței nr. cad. 24239 de la 330 mp la suprafața de 519 mp și modificarea geometriei imobilului nr. cad. 24329 conform documentației tehnice întocmite de ing. Fogarasi Botond admisă prin procesul-verbal de recepție nr. 199/2018 de OCPI Covasna

- anularea parțială a cererii nr. 4435/02.04.1986 de rectificarea a nr. top. 102/2/1/1.

În motivarea cererii s-a arătat că terenul înscris în cartea funciară nr. 406 Simeri sub nr. top. 102/2/1/1 a format proprietatea lui Veress Emma, mama reclamantei Kelemen Margareta. Acesta a rezultat din dezmembrarea parcelei inițiale cu nr. top. 102/2/1 în suprafață de 1058 mp în două parcele, respectiv nr. top. 102/2/1/1 - 592 mp și nr. top. 102/2/1/2 - 406 mp, care a fost preluată de Statul Român în 1971 în baza decretului nr. 285/1970.

Prin documentația tehnică întocmită de ing. Fogarasi Botond admisă prin procesul-verbal de recepție nr. 199/2018 de OCPI Covasna s-a constatat că în realitate suprafața de sub nr. top. 102/2/1/1 este în realitate de 519 mp. Dintr-o eroare, în 1986 Veress Emma a solicitat corectarea în cartea funciară a suprafeței nr. top. 102/2/1/1 la dosar 330 mp, diferența până la suprafața de 519 mp fiind identificată în lucrarea indicată, existând în realitate și nefiind ocupat.

Astfel, se impune anularea parțială, pentru suprafața de 189 mp a cererii nr. 4435/02.04.1986, aceasta constituind un viciu de consimțământ care atrage nulitatea actului. Ca urmare a acestei anulări se impune rectificarea cărții funciare nr. 24329 Sfântu Gheorghe.

În ceea ce privește solicitarea de rectificarea a cărților funciare nr. 38498 Sfântu Gheorghe, nr. 35394 Sfântu Gheorghe și nr. 35395 Sfântu Gheorghe, s-a arătat că în decursul timpului asupra perimetrului diferenței de 189 mp s-a suprapus în mod artificial și eronat parcela nr. 38498. În 1972 parcela de 466 mp s-a dezmembrat în nr. top. 102/2/1/2/1 - 301 mp și nr. top.

102/2/1/2/2 – 165 mp fiind întabulate în cartea funciară nr. 1036 Simeria. Parcela nr. top. 102/2/1/2/1 este înscrisă ulterior în cartea funciară nr. 31440 Sfântu Gheorghe.

În 2013 pe baza unei documentații tehnice s-a identificat greșit poziția parcelei nr. 102/2/1/2/1, greșeala fiind evidentă prin compararea planului de amplasament și delimitare cu schița de dezmembrare din 1971. Greșeala nu este observată iar nr. top. 102/2/1/2/1 se dezmembrează în nr. cad. 35394 – 233 mp și nr. cad. 35395 – 58 mp. În 2015 cele două parcele sunt alipite sub nr. cad. 38498, însă tot pe amplasamentul greșit.

Tot astfel, s-a arătat că cele învederate sunt confirmate prin adresa nr. 4421/24.03.2015 și nr. 97/563/15.05.2015.

În dovedire s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

În drept au fost invocate prevederile art. 953 C civ., art. 907 și următoarele C. civ.

Cererea a fost timbrată cu 50 lei taxă judiciară de timbru.

La data de 04.10.2018 pârâatul Municipiul Sfânt Gheorghe a depus întâmpinare, învederând că nu se opun solicitării reclamanților astfel cum acestea au fost formulate prin cerere, lăsând la aprecierea instanței soluționarea cauzei.

Conform art. 223 C. proc. civ. s-a solicitat judecarea în lipsă.

La termenul din data de 06.02.2019 reclamanții au depus precizare solicitând anularea încheierilor nr. 435/02.04.1986, nr. 7332/03.03.2014 și nr. 21565/25.08.2015 de carte funciară.

Prin precizarea depusă la data de 05.04.2019 reclamanții au precizat că înțeleg să o cheme în judecată și pe pârâta Szep Elisabeta, acesta fiind proprietara imobilului care se învecinează cu imobilul din cauză.

La data de 15.05.2019 pârâta Szep Elisabeta a depus note de ședință, învederând că este de acord cu acțiunea formulată de către reclamanți.

Pe parcursul soluționării cauzei au fost atașate la dosar copii de pe cerere nr. 4435/02.04.1986, adresa nr. 14495/19.03.2015, nr. 564/2014, contract de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 3707/19.07.2016, documentație topografică întocmit de către expert Benedek Karoly, documentație tehnică întocmit de către expert Fogarasi Botond, extras carte funciară, acte de identitate, certificat de moștenitor nr. 84/16.10.2012, adresa nr. 34013/15.07.2013, adeverința nr. 3005/28.05.1985, cerere nr. 337/2001, plan încadrare în zonă, plan dezmembrare, cărțile funciare nr. 38498, 35395, 35394, 24329 Sfântu Gheorghe, proces-verbal de recepție nr. 199/2018, dosar de carte funciară nr. 107/1971, completare la raportul de expertiză.

Analizând actele și lucrările existente la dosarul cauzei, instanța reține, astfel cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar, respectiv extras de carte funciară că dreptul de proprietate asupra imobilului întabulat în cartea funciară nr. 406 Simeria sub nr. top. 102/2/1 a aparținut în proprietatea lui Veress Ema, dobândit prin cumpărare prin contractul încheiat la data de 11.07.1949 și în temeiul sentinței civile nr. 1167/01.01.1986.

Conform certificatului de moștenitor nr. 84/16.10.2012 emis de BNP Profiroiu Marilena succesoarea defunctei Veres Ema este reclamanta Kelemen Margareta, iar aceasta prin contractul de vânzare – cumpărarea autentificat sub nr. 3707/19.07.2016 de BIN Grămadă Claudiu – Gabriel a înstrăinat imobilul întabulat în cartea funciară nr. 24329 (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr. 406 Simeria) sub nr. top. 102/2/1/1 și nr. 102/2/1/1 către reclamanții Antal Norbert și Antal – Benke Hajnalka.

Prin prezenta cerere, astfel cum aceasta a fost precizată, reclamanții au solicitat rectificarea înscrisurilor privind imobilul arătat precum și anularea încheierilor de întabulare nr. 435/02.04.1986, nr. 7332/03.03.2014 și nr. 21565/25.08.2015, învederându-se, în esență, că de-a lungul timpului în urma unor identificări greșite nu s-a înscris suprafața reală a imobilului și configurația geometrică corectă.

Sub aceste aspecte, se reține, că în ceea ce privește cronologia operațiunilor de întabulare privind imobilul care formează obiectul dosarului, acesta a fost identificat sub nr. 102/2/1 și întabulat în cartea funciară nr. 406 Simeria.

În baza decretului nr. 285/1970, astfel cum rezultă din încheierea nr. 107/1971 s-a dispus dezmembrarea imobilului de sub nr. top. 102/2/1 în două parcele, respectiv nr. top. 102/2/1/1 în suprafață de 592 mp și nr. top. 102/2/1/2 în suprafață de 466 mp, iar această din urmă suprafață a

fost trecută în proprietatea statului Român cu titlu de expropriere, fiind transcris în cartea funciară nr. 1036.

Ulterior prin încheierea din data de 435/02.04.1986 s-a dispus micșorarea suprafeței imobilului cu nr. top. 102/2/1/1 de la 592 mp la suprafața de 330 mp, iar aceasta a fost înscrisă în cartea funciară nr. 24329 Sfântu Gheorghe, primind nr. cad. 24329.

Din înscrisurile depuse la dosar, rezultă că și imobilul de sub nr. top. 102/2/1/2 a fost la rândul său dezmembrat, parcela nr. 102/2/1/2/1 în suprafață de 301 mp fiind întabulat în cartea funciară nr. 31440 Sfântu Gheorghe.

Ca urmare a hotărârii nr. 12/30.01.2014 a Consiliului Local Sfântu Gheorghe s-a dispus dezmembrarea imobilului întabulat în cartea funciară nr. 31440 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 102/2/1/2/1 în două parcele:

- parcela nr. cad. 35394 în suprafață de 233 mp înscrisă în cartea funciară nr. 35394 Sfântu Gheorghe

- parcela nr. cad. 35395 în suprafață de 68 mp înscrisă în cartea funciară nr. 35395 Sfântu Gheorghe.

Ca urmare a acestor operațiuni tehnice, prin încheierea nr. 7332/03.03.2014 prin care s-a dezmembrat imobilul arătat s-a dispus și sistarea cărții funciare nr. 31440 Sfântu Gheorghe.

Ulterior, în baza încheierii nr. 21565/25.08.2015 s-a dispus realipirea celor două imobile indicate, sub nr. cad. 38498 în suprafață de 301 mp, terenul fiind înscris în cartea funciară nr. 38498 Sfântu Gheorghe, cu consecința sistării cărților funciare nr. 35394 Sfântu Gheorghe și nr. 35395 Sfântu Gheorghe.

Conform memoriului tehnic parte integrantă din documentația topografică realizată de către expert Fogarasi Botond și recepționată de OCPI Covasna prin procesul-verbal nr. 199/2018 în urma verificărilor făcute în arhiva BCPI a municipiului Sfântu Gheorghe s-a constatat că întabularea terenului cu nr. cad. 38498 este greșit identificată, necorespunzând planului de dezmembrare din anul 1972. Pe baza schițelor se remarcă faptul că suprafața terenului există în realitate și a fost greșit micșorată, suprafața la care ar fi trebuit să se renunțe fiind de 73 mp. Astfel, s-a propus rectificarea, apreciindu-se că în mod eronat s-a dispus micșorarea de 262 mp.

În continuare s-a învederat că pe baza schițelor se observă că o parte din terenul la care s-a renunțat, în realitate există, având suprafața de 189 mp. Astfel, s-a propus anularea numărului cadastral nr. 38498 și nr. cad. 35394 și nr. 35395 pentru a reveni la situația anterioară dezlipirii, respectiv nr. top. 102/2/1/21 și rectificarea nr. cad 24329 conform expertizei.

Conform art. 914 C. civ. „proprietarul imobilului înscris în cartea funciară va putea cere oricând modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia în condițiile legii”.

De asemenea se reține că potrivit art. 107 alin. 1 din Ordinul nr. 700/2014 „modificarea în plus a suprafeței imobilului situat în intravilan cu un procent de până la 10% inclusiv față de suprafața înscrisă în cartea funciară se realizează în baza documentației cadastrale de modificare a suprafeței (...)", art. 109 alin. 2 din același act normativ stabilind că „modificarea în plus a suprafeței imobilului înscris în cartea funciară peste procentele menționate în prezentul capitol se poate realiza în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive, în baza documentației cadastrale”.

Cum s-a arătat din probele administrate respectiv, documentația topografică realizată de către expert Fogarasi Botond și recepționată de OCPI Covasna prin procesul-verbal nr. 199/2018 rezultă că în mod greșit s-a procedat la modificarea suprafeței terenului întabulat în cartea funciară nr. 24329 Sfântu Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr. 406 Simeria) sub nr. top. 102/2/1/1, suprafața reală a acestei parcele fiind de 519 mp, față de 330 mp evidențiat.

În continuare, instanța va avea în vedere că din același raport rezultă că proprietatea se învecinează cu proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, care prin întâmpinarea depusă la data de 04.10.2018 a învederat că nu se opune solicitării reclamantilor astfel cum aceasta a fost formulată prin cererea de chemare în judecată. Conform planului de amplasament terenul în cauză la est se învecinează cu proprietatea pârâtei Szep Elisabeta, întabulată în cartea funciară nr.

26908 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 102/2/2/2/b/2/1, parte, care prin notele de ședință depuse la data de 15.05.2019 a arătat că este de acord cu acțiunea formulată de către Kelemen Margareta.

Nu în ultimul rând se va avea în vedere că din completarea la raportul de expertiză atașat la dosar rezultă că prin rectificarea suprafeței imobilului înscris în cartea funciară nr. 24329 Sfântu Gheorghe nr. cad 24329 de la suprafața de 330 mp la suprafața de 519 mp nu se afectează terenurile învecinate sub nicio formă.

Prin cerere inițială s-a solicitat anularea parțială a cererii nr. 4435/02.04.1986 iar prin precizarea depusă anularea încheierii nr. 435/02.04.1986. Însă, instanța nu poate reține aceste petite ca întemeiate. Dispozițiile art. 914 C. civ. prevăd expres că proprietarul poate solicita oricând modificarea elementelor privitoare la descrierea sau suprafața imobilului. Or, în cauză se constată că, ceea ce în realitate urmăresc părțile reclamante sunt exact aceste aspecte privitoare la suprafața și configurația imobilului, nefiind pus în discuție temeiul juridic al operațiunilor înscrise în cartea funciară.

În consecință, din probele administrate rezultând că în realitate imobilul în cauză are o suprafață mai mare decât cea înscrisă în cartea funciară, iar limitele de proprietate astfel stabilite au fost recunoscute de către reclamanți și vecini, instanța apreciază că cererea este întemeiată și pe cale de consecință va admite cererea și va dispune rectificarea.

Potrivit art. 879 alin. 1 C. civ. „imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipire, dacă mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia”.

Din susținerile prezentate și probele administrate rezultă că imobilul întabulat în cartea funciară nr. 24329 Sfântu Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr. 406 Simeria) sub nr. top. 102/2/1/1 – nr. cad. 24239 are o suprafață reală de 519 mp, față de 330 mp evidențiat, instanța va dispune rectificarea în acest sens.

Cum s-a arătat, dispozițiile art. 914 C. civ. stabilesc nu doar posibilitatea modificării suprafeței imobilului, ci și a descrierii acesteia. Din același raport de expertiză rezultă că și geometria imobilului nu este corespunzătoare stării reale, formulându-se propunere în aceste sens. Or, pentru a exista conformitate între evidențele de publicitatea imobiliară și situația de fapt, instanța urmează a dispune și modificarea geometriei imobilului astfel cum aceasta este evidențiată prin Documentația tehnică întocmită de către expert Fogarasi Botond recepționat de OCPI Covasna prin proces-verbal de recepție nr. 199/14.02.2018.

În ceea ce privește parcela nr. 102/2/1/2, în cele prezentate în precedente s-a arăta cronologia operațiunilor efectuate cu privire la acestea. Însă, probele administrate atestă faptul că în urma erorilor de dezmembrare realizate în raport de parcela proprietatea reclamanților au fost afectate și operațiunile realizate în legătură cu suprafața de sub nr. top. 102/2/1/2 care a fost transcrisă în cartea funciară nr. 1036.

Potrivit art. 907 alin. 1 C. civ. „când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia”, alin. 2 prevăzând că „prin rectificarea se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară”.

Astfel, se reține că prin cerere și precizările ulterioare s-a solicitat rectificarea înscrierilor efectuate în cărțile funciare nr. 38498 Sfântu Gheorghe, nr. 35394 Sfântu Gheorghe, nr. 35395 Sfântu Gheorghe, precum și anularea încheierilor de carte funciară nr. 7332/03.03.2014 și nr. 21565/25.08.2015.

Însă, ca și în raport de proprietatea reclamanților, ceea ce se urmărește în esență este readucerea situației de cartea funciară în forma anterioară operațiunilor eronat efectuate.

Din înscrierile depuse rezultă că deși imobilul înscris în cartea funciară nr. 31440 Sfântu Gheorghe sub nr. top. 102/2/1/2/1 în urma dezmembrării a fost transcris în cărțile funciare nr. 353945 Sfântu Gheorghe și nr. 35394 Sfântu Gheorghe, aceste din urmă cărți funciare au fost sistate. Or, în aceste condiții nu se mai impune rectificarea acestora sau anularea încheierilor prin care au fost efectuate operațiunile de dezmembrare sau sistare.

Or, în aceste condiții și pentru realizarea corectă a înscrierilor instanța urmează a dispune radierea din cartea funciară 31440 Sfântu Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a cărții



funciare nr. 1306 Simeria) a mențiunilor înscrise sub nr. B+5 referitor la imobilul înscris sub nr. A+1 nr. top. 102/2/1/2/1 prin încheierea nr. 7332/03.03.2014 referitor la sistarea cărții funciare nr. 1036 Simeria (identificator electronic 31440) a imobilului cu nr. cad. 31440 Sfântu Gheorghe ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele două imobile: nr. cad. 35394\cartea funciară nr. 35394 și nr. cad. 35395\cartea funciară nr. 35395, precum și radierea din cartea funciară 38498 Sfântu Gheorghe a mențiunilor înscrise referitor la imobilul înscris sub nr. A+1 nr. cad. 38498 prin încheierea nr. 21565/25.08.2015.

În consecință, pentru considerentele arătate instanța urmează să admită în parte cererea precizată, va dispune rectificarea și radierea înscrierilor efectuate în cărțile funciare nr. 24329 Sfântu Gheorghe, 31440 Sfântu Gheorghe și nr. 38498 Sfântu Gheorghe, astfel cum acestea au fost prezentate, respingându-se celelalte capete de cerere ca neîntemeiate.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE:

Admite în parte cererea precizată formulată de către reclamanta KELEMEN MARGARETA CNP [redacted] domiciliată în JAKAB – BENKE HAJNALKA CNP [redacted] domiciliată în [redacted] și ANTAL NORBERT CNP [redacted] domiciliat în c [redacted] în contradictoriu pârâții MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMAR cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, jud. Covasna, CIF 4404605 și SZEPELISABETA CNP [redacted] cu domiciliul ales în

Dispune rectificarea cărții funciare nr. 24329 Sfântu Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr. 406 Simeria) în sensul că la mențiunile înscrise sub nr. A1 privind imobilul teren înscris sub nr. top. 102/2/1/1 – nr. cad. 24239 în suprafață de 330 mp se va menționa suprafața reală de 519 mp, precum și modificarea geometriei imobilului astfel cum aceasta este evidențiată prin Documentația tehnică întocmită de către expert Fogarasi Botond recepționat de OCPI Covasna prin proces-verbal de recepție nr. 199/14.02.2018.

Dispune radierea din cartea funciară 31440 Sfântu Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr. 1306 Simeria) a mențiunilor înscrise sub nr. B+5 referitor la imobilul înscris sub nr. A+1 nr. top. 102/2/1/2/1 prin încheierea nr. 7332/03.03.2014 referitor la sistarea cărții funciare nr. 1036 Simeria (identificator electronic 31440) a imobilului cu nr. cad. 31440 Sfântu Gheorghe ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele două imobile: nr. cad. 35394\cartea funciară nr. 35394 și nr. cad. 35395\cartea funciară nr. 35395

Dispune radierea din cartea funciară 38498 Sfântu Gheorghe a mențiunilor înscrise referitor la imobilul înscris sub nr. A+1 nr. cad. 38498 prin încheierea nr. 21565/25.08.2015.

Respinge celelalte capete de cerere ca neîntemeiate.

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

Pronunțată la data 11.06.2019, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE  
BARTHA KINGA AGOTA



Red. BKA/06.09.2019  
Tehnored. RE/06.09.2019

7 ex.

GREFIER  
EROS KATALIN  
se află în concediu de odihnă  
semnează Grefier șef

PENTRU CONFORMITATE



CALCULUL SUPRAFETEI			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	484931.166	560829.030	3.59
2	484928.725	560831.666	
3	484924.108	560827.596	6.15
4	484920.717	560831.293	5.02
5	484921.564	560832.070	1.15
6	484917.264	560836.757	6.36
7	484912.991	560833.006	5.69
8	484908.737	560837.852	6.45
9	484904.173	560833.845	6.07
10	484905.951	560831.820	2.70
11	484900.764	560827.266	6.90
12	484897.894	560830.553	4.36
12	484897.894	560830.553	0.00
13	484894.812	560828.656	3.62
13	484894.812	560828.656	0.00
14	484896.146	560826.895	2.21
15	484898.117	560822.990	4.37
16	484907.006	560830.964	11.94
17	484915.460	560819.407	14.32
18	484923.284	560823.966	9.06
19	484927.127	560826.393	4.55
1	484931.166	560829.030	4.82
S=247mp			



## MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** Municipiul Sf. Gheorghe, nr. cadastral 38498, jud. Covasna.
2. **Tipul lucrării:** Actualizare imobil, rectificare suprafata, repositionare.
3. **Scurtă prezentare a situației din teren:** Imobilul este situat in Municipiul Sf. Gheorghe, in continuarea imobilului din str. Tancsics Mihaly nr. 20, intre strada Vasile Goldis si Blocul de locuinte nr. 10. conform folosintei este curti constructii in suprafata de 247 mp.

Imobilul este împrejmuit cu gard plasa intre punctele: 13-15.

Se invecineaza : - **la Nord:**nr. top 103/3, 104 si Bloc nr. 10-nr. top 102/2/1/2/2, **la Est-** Bloc nr. 10-nr. top 102/2/1/2/2, **la Sud** – str. Tancsics Mihaly nr. 20-nr. cadastral 24329 -nr. top 102/2/1/1, **la Vest** : nr. cadastral 24329 -nr. top 102/2/1/1 si str. Vasile Goldis nr. cad. 40536.

Este necesar actualizarea imobilului si rectificarea suprafetei, deoarece imobilul cu nr. cadastral 38498 se suprapune cu imobilul din str. Tancsics Mihaly nr. 20, imobil receptionat cu nr. 199/2018. Terenul intre Bloc nr. 10 si nr. cad. 38498 , printr-o eroare, nu a fost cuprins in imobilul cu nr. cad. 38498. Prin Sentinta civila nr. 1319/2019 s-a hotarat rectificarea suprafetei si conturul imobilului la suprafata masurata de 519 mp.

4. **Situatia juridica a imobilelor:** Imobilul este inregistrat in CF Sf. Gheorghe, CF nr. 38498 loc. Sf. Gheorghe, nr. cad. 38498 curti constructii in suprafata de 301 mp, in proprietatea Municipiului Sf. Gheorghe, in administrarea Cons. Local al Mun. Sf. Gheorghe.
5. **Operațiuni topo-cadastrale efectuate:** - Metode și aparatura folosită la măsurători: Masuratorile s-au executat din trei puncte statie si prin masuratori GPS.  
Descrierea punctelor topografice noi determinate în cadrul lucrării ( puncte de îndesire ale rețelei de sprijin sau ale rețelei de ridicare ).  
Prelucrarea datelor au fost realizate cu programul: TOPOSYS , calculul suprafetelor a fost realizat in programul Bricscad.

**Data întocmirii:** iulie 2022

**Semnătura și ștampila**  
**TOPO-DALPI SRL**  
**ing. Nagy Alpar**



*Handwritten signature of Nagy Alpar*



**PLAN DE SITUATIE**  
**Scara 1: 500**

privind identificarea imobilului inregistrat in CF Sf. Gheorghe, CF nr. 406, nr. top 102/2/1 in  
suprafata de 720 mp, cu suprafata rectificata de 1058 mp cu dezmembrarile ulterioare,  
situat in mun. Sf. Gheorghe, str. Tancsics Mihaly nr. 20  
(delimitat de punctele numerotate de la 1 la 19)

484950

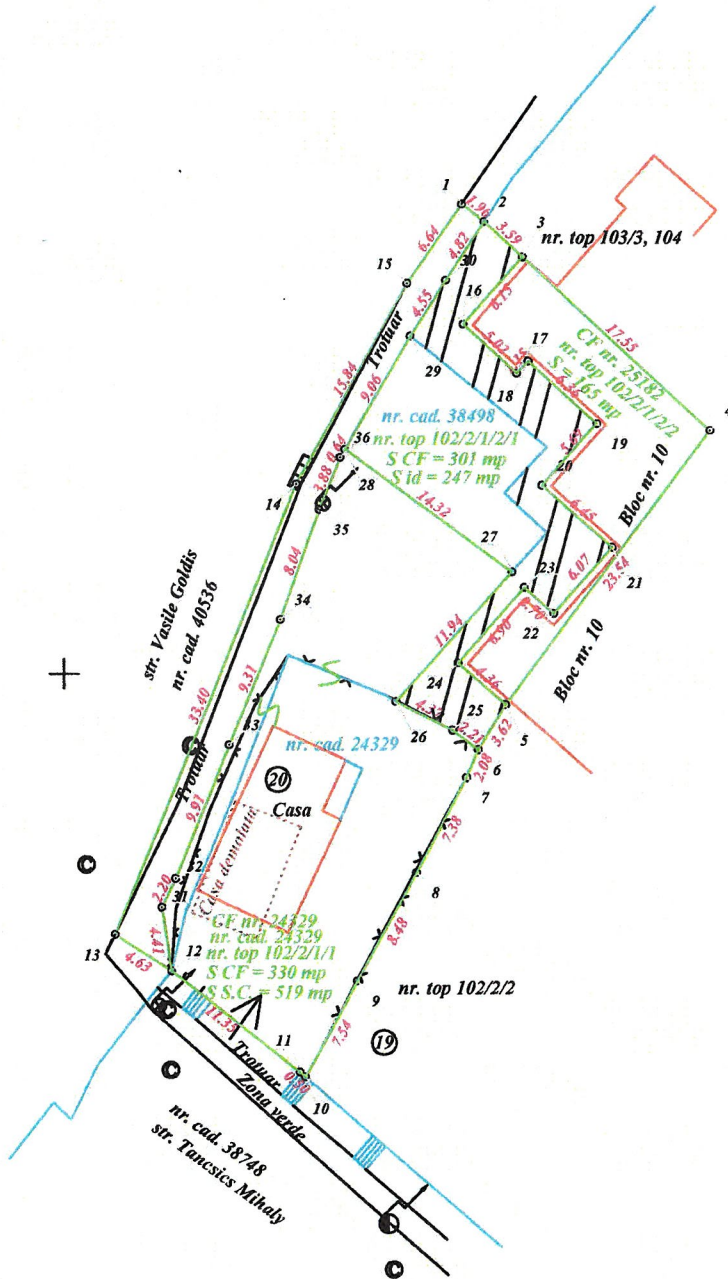
484950

484900

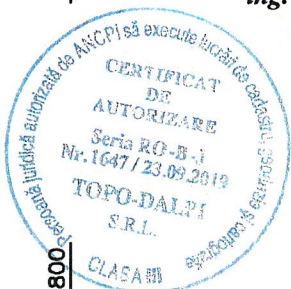
484900

484850

484850



**Intocmit**  
**Topo-Dalpi SRL**  
**ing. Nagy Alpar**



**LEGENDA:**

- Construcții existente
- Limita nr. top
- Limita nr. cad. conf. baza de date OCPI Covasna
- Casa demolata

560800

560850

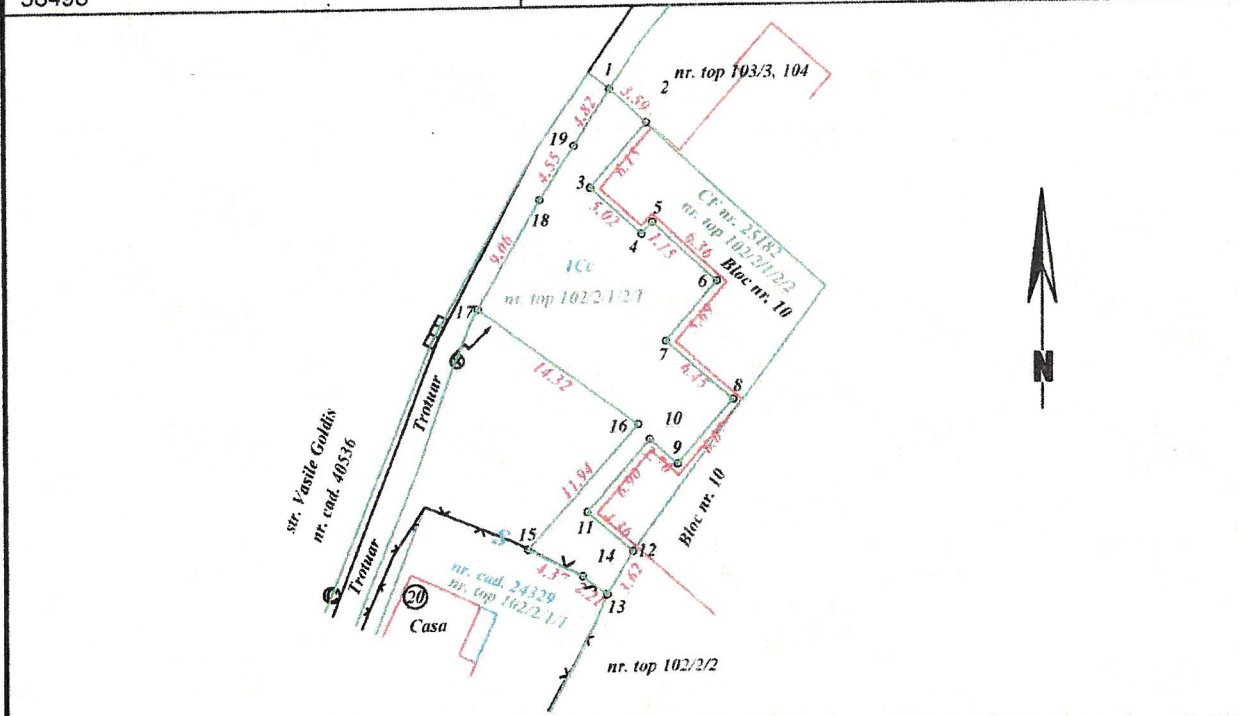
560800

560850

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
38498	247	Mun. Sf. Gheorghe, str. Tanacsics Mihaly jud. Covasna
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
38498		SF. GHEORGHE



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	247	Imobilul este imprejmuit partial cu gard plasa
Total		247	

### B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 247 mp  
 Suprafata din act = 301 mp

<p>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</p> <p><b>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</b>                  Seria RO-CV-F                  Nr. 0034/25.10.2011                  NAGY ALPAR</p> <p>Semnatura si stampila                  Data: Iulie 2022</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa                  Data .....</p> <p>Stampila BCPI</p>
--	---



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38498 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	38538
Ziua	25
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare

100120305295



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Tancsics Mihaly, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38498	301	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>21565 / 25/08/2015</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.12, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 233/301	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, domeniu privat OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 35394/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014 pozitie transcrisa din CF 35394/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 23/301	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 35394/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014 pozitie transcrisa din CF 35394/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 68/301	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, domeniu privat OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 35395/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014 pozitie transcrisa din CF 35395/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 68/301	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 35395/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014 pozitie transcrisa din CF 35395/Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 7332din 03-03-2014		

#### C. Partea III. SARCINI .

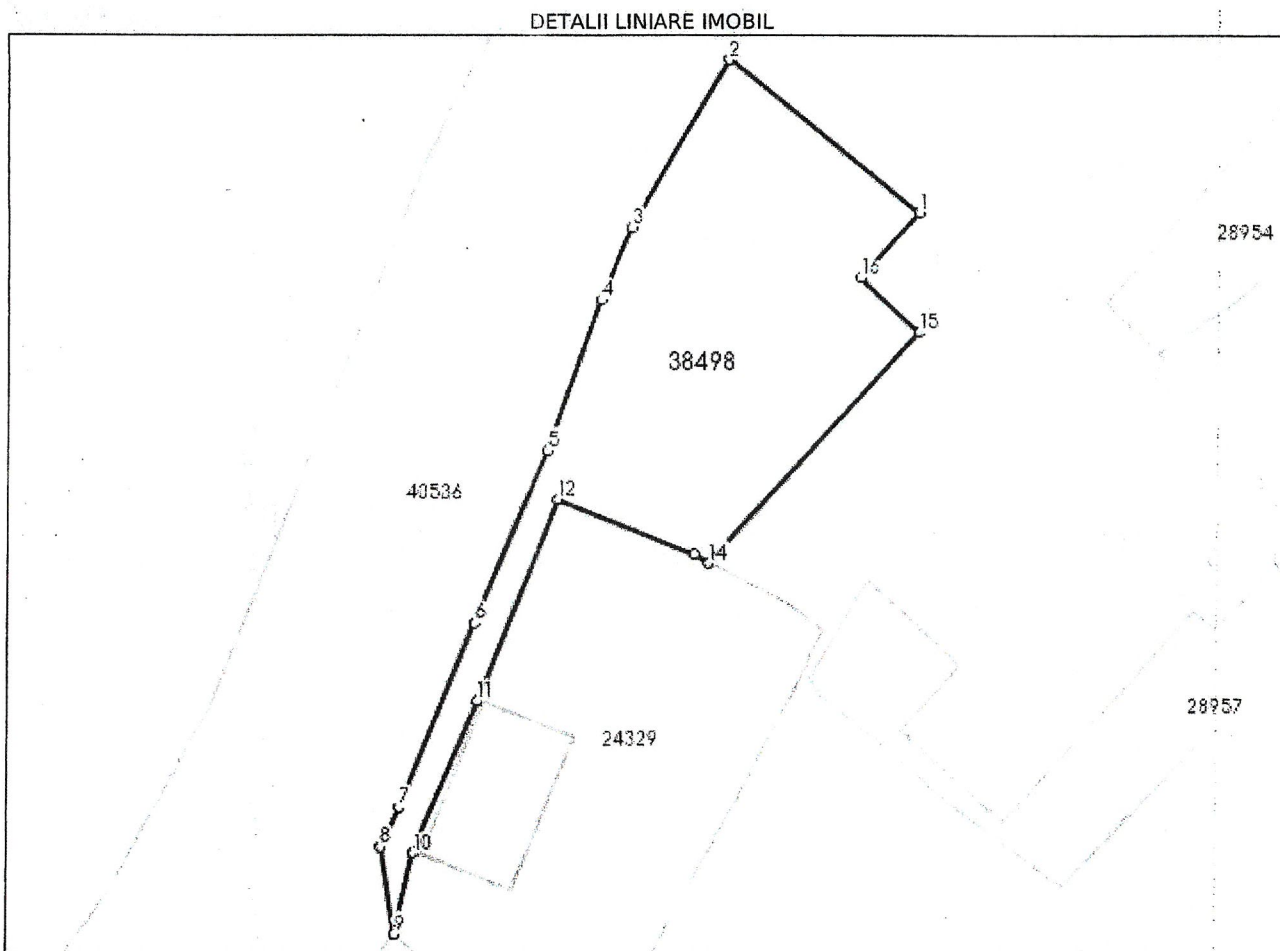
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 38498 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38498	301	

\* 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	301	-	-	-	teren împrejmuit partial

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.102
2	3	9.691
3	4	3.88
4	5	8.04
5	6	9.307
6	7	9.906



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	2.2
8	9	4.409
9	10	4.165
10	11	8.185
11	12	10.816
12	13	7.346
13	14	0.791
14	15	15.576
15	16	4.015
16	1	4.324

\*\* 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.

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

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

Data și ora generării,

25/10/2022, 11:07

