

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORUL 1 BUCUREȘTI
Str. Danielopol, nr.2-4, sectorul 4
București

Destinatar:
AȘOCIAȚIA SALVAȚI CARTIERELE
DĂMĂROAIA ȘI BUCUREȘTII NOI
sector 6, București, B-dul. Timisoara,
nr. 119

DOSARUL NR. 18601/299/2013

Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: plângere împotriva încheierii de
carte funciară (Art.52 alin.2 Legea nr.7/1996)
Complet: C11 - Civil

Comunicare Adresă

emisă la 28 august 2013

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Intimat**, vă comunicăm că în termen de 25 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții**¹, aveți obligația de a depune întâmpinarea.

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- a) numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să se facă toate comunicările privind procesul;
- b) excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- c) răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- d) dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- e) semnătura.

Nota:

¹⁾ în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

Parafa șefului instanței,
(ștampila)



Semnătura grefierului,

Judecatoria Sectorului 1

DOMNULE PRESEDINTE

Subsemnatul Georgescu Vlad Adrian, domiciliat în București, str. Vaporul lui Assan nr. 4, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap 33, sector 2, reprezentat de Cabinetul de Avocat Bodnar Angelica cu sediul în București, str. Sfinții Apostoli nr. 13, bl. 3B, sc. 1, et. 3, ap. 11, sector 4, prin av. Angelica Bodnar, în contradictoriu cu Asociația Salvati Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi cu sediul în București, bd-ul Timisoara nr. 119, sector 6, CIF 30675824, formulam în termen legal

PLANGERE ÎMPOTRIVA ÎNCHEIERILOR DE CARTE FUNCİARA

Nr. 14436 din data de 11.03.2013 prin care s-a admis cererea de notare a unui litigiu având ca obiect desfiintare constructie, cu privire la imobilul cu nr. cadastral 259541-C4-U1, înscris în cartea funciara 259541-C4-U1 UAT București Sector 1, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Sector 1 *și încheierii de respingere a cererii de reexaminare nr. 19112 din data de 04.04.2013*, prin care solicitam ca prin hotararea ce veti pronunța *sa dispuneti anularea celor doua încheieri și radierea notarii* efectuate la cererea Asociației Salvati Cartierele Damaroia și Bucureștii Noi, pentru următoarele motive:

A. În ceea ce privește încheierea nr. 14436 din data de 11.03.2013, prin care s-a admis cererea de notare a unui litigiu având ca obiect desfiintare constructie, va rugam sa aveti în vedere următoarele:

1. *Încheierea nu este motivată în drept, conform cerintelor art. 48 alin. 3 din Legea 7/1996 (art. 29 din varianta republicată), respectiv nu indică temeiul de drept al notarii.*

În speta, legea solicită ca Încheierea să cuprindă determinarea “dreptului” sau a “faptului”, respectiv să cuprindă temeiul de drept al savarsirii notarii. În speta, încheierea atacată, nu cuprinde determinarea dreptului în baza căruia s-a făcut înscrierea, respectiv, nu există nici o mențiune cu privire la dispozițiile legale care permit această înscriere.

DOMNULUI PRESEDINTE AL JUDECATORIEI SECTORULUI 1

Astfel va rugam sa aveti in vedere faptul ca, simpla mentiune in sensul ca au fost indeplinite conditiile art. 29 din Legea 7/1996, republicata, nu constituie o motivare in drept a incheierii.

Mai mult decat atat, va rugam sa aveti in vedere faptul ca, art. 29 astfel cum apare el in cuprinsul Legii 7/1996 republicate in Monitorul Oficial la data de 07.02.2013, nu poate fi pus inca in aplicare intrucat, legea intra in vigoare in termen de 90 de zile de la data publicarii in Monitorul official.

In aceste conditii, incheierea din data de 11.03.2013 trebuia intemeiata in drept pe dispozitiile Legii 7/1996 astfel cum acestea erau in vigoare inainte de republicare.

2. Notarea s-a facut in baza unui act care nu da certitudinea existentei litigiului pe rolul instantelor de judecata.

In acest sens, va rugam sa aveti in vedere faptul ca, notarea unui litigiu in cartea funciara trebuie sa fie efectuata in baza unui act emis de instanta, care sa ateste imprejurarea ca, la data solicitarii efectuarii notarii, litigiul exista pe rolul instantelor de judecata.

Astfel, documentul in baza caruia se putea efectua notarea in cartea funciara este un certificat de grefa din care sa rezulte existenta litigiului privind imobilul asupra caruia s-a facut inscrierea.

Ori, in speta, va rugam sa observati ca notarea s-a facut in baza unui in scris intitulat "act notarial nr. FN/23.01.2013 emis de Asociatia Salvati Cartierele Damaraoaia si Bucurestii Noi".

Astfel, desi nu putem sti cu exactitate despre ce act este vorba intrucat nu am luat la cunostinta de actele ce au stat la baza notarii, vazand data in scrisului apreciem ca este vorba despre o copie dupa cererea de chemare in judecata.

Ori, asa cum aratam, singurul in scris care putea crea siguranta existentei litigiului pe rolul instantei era doar un certificat de grefa, intrucat, copia dupa actiune nu dovedeste acest lucru. In acest sens, va rugam sa aveti in vedere imprejurarea ca, o actiune poate fi depusa azi la instanta si se poate renunta la ea a doua zi, motiv pentru care in lipsa unui document emis de la instanta pe rolul careia se presupune ca se afla cererea nu se poate efectua o notare in carte funciara.

3. Inscrisul prezentat de catre Asociatia Salvati Cartierele Damaroiaia si Bucurestii Noi nu indeplineste cerintele art. 48 din Legea 7/1996 (art. 29 din varianta republicata a Legii din data de 07.02.2013).

Potrivit art. 48 din legea 7/1996: (art. 29 din varianta republicata)

“(1)În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții:

a)este încheiat cu respectarea formelor prescrise de lege;

b)identifică corect numele sau denumirea părților și menționează codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora;

c)individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz;

d)este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română;

e)este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului;

f)este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu excepția scutirilor legale.

(11)Anumite tipuri de înscrieri în cartea funciară pot fi dispuse prin încheiere de către asistentul-registrator, în temeiul ordinului de delegare a atribuțiilor de registrator, emis de către directorul general al Agenției Naționale.

(2)Încheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numărului cadastral al imobilului și al cărții funciare, precum și a părții cărții funciare în care urmează a se face înscrierea. De asemenea, se vor indica pozițiile ce au fost radiate și numele celui în favoarea sau împotriva căruia s-au făcut înscrierile, indiferent de felul lor.”

In acest sens, va rugam sa aveti in vedere faptul ca inscristul in baza caruia s-a facut notarea in cartea funciara nu cuprinde identificarea corecta a subsemnatului astfel cum este mentionat in textul de lege citat anterior, in ceea ce priveste codul numeric personal.

Mai mult decat atat, inscristul nu cuprinde datele de identificare ale imobilului printr-un numar de carte funciara si un numar cadastral, datele cuprinse in inscristul in baza caruia sa efectuat notarea fiind necorespunzatoare cu datele de identificare ale imobilului proprietatea subsemnatului.

4. Notarea savarsita in baza incheierii atacate nu respecta dispozitiile art. 19 din Legea 7/1996 si ale art. 42 din Regulamentul din 13.10.2006 de organizare si functionare a birourilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Astfel, potrivit art. 19 din Legea 7/1996 (actualul art. 23 lit. C pct. b) , in partea B a cartii funciare se vor inscrie: b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și actiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte.

Potrivit art. 42 din Regulamentul din 13.10.2006 de organizare si functionare a birourilor de cadastru si publicitate imobiliara "(1) Notarea poate avea ca obiect consemnarea unor fapte și drepturi personale, a litigiilor referitoare la drepturile reale asupra imobilelor și alte înscrieri cu caracter temporar în legătură cu imobilul.

(2) În această categorie pot fi enumerate:

- a) incapacitățile totale sau parțiale de exercițiu ale titularului dreptului real înscris;
- b) instituirea curatelei;
- c) modalitățile juridice care afectează dreptul înscris în cartea funciară;
- d) arătarea de raporturi juridice cu o altă persoană, de natură să afecteze regimul juridic al bunului imobil;
- e) arătarea oricărei acțiuni care dă caracterul de drept litigios unui drept real înscris în cartea funciară, a acțiunii de predare a înscrisului translativ sau constitutiv al dreptului ce urmează a se înscrie, a acțiunii de ieșire din indiviziune, a plângerii sau a acțiunii penale în legătură cu o infracțiune care a stat la baza înscrierilor din cartea funciară;
- f) arătarea acțiunii pentru anularea hotărârii declarative de moarte a titularului de drept real înscris în cartea funciară;
- g) arătarea situațiilor când se face urmărirea silită a imobilelor;
- h) interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare;
- i) contractul de locațiune sau cesiunea de venituri mai mari de 3 ani;
- j) dreptul de preempțiune;
- k) promisiunea stabilită prin convenție de a încheia un contract de înstrăinare cu privire la bunul imobil;
- l) intenția de înstrăinare sau ipotecare a bunului imobil;

- m) revocarea procurii date în vederea încheierii unui act translativ de proprietate având ca obiect un imobil;
- n) sechestrul asigurător și judiciar;
- o) schimbarea rangului unei ipoteci;
- p) plângerea împotriva încheierii de carte funciară;
- q) respingerea cererii de înscriere;
- r) deschiderea procedurii insolvenței și sentința declarativă de faliment;
- s) lucrările de expropriere a imobilului;
- t) orice alte fapte, drepturi personale sau acțiuni a căror notare este permisă de lege și au legătură cu imobilul.

Astfel, fata de dispozițiile textelor de lege aratate mai sus rezulta ca în cartea funciara pot fi notate litigii care dau caracterul de drept litigios unui drept real transcris în cartea funciara.

Fata de aceasta împrejurare, va rugam sa aveti în vedere faptul ca, asa cum rezulta din chiar inscrisul în baza caruia s-a efectuat notarea, respectiv actiunea Asociatiei Salvati Cartierele Damaroia si Bucurestii noi, nu este indeplinita cerinta legala de a i se da un caracter litigios dreptului subsemnatului.

Astfel, va rugam sa observati ca, prin actiunea sa Asociatia Salvati Cartierele Damaroia si Bucurestii Noi solicita desfiintarea lucrarilor de constructie efectuate la imobilul situat în str. Palisandrului nr. 50, sector 1, Bucuresti, ce exced limitele Autorizatiei de construire nr. 269/1070697/09.05.2012 (S+P+2E).

În acest sens, va rugam sa aveti în vedere faptul ca, asa cum rezulta din chiar cuprinsul cartii funciare, subsemnatul sunt titularul dreptului de proprietate asupra imobilului din Bucuresti, sector 1, str. Palisandrului, nr. 50, lotul 1, parter – etaj 1, ap. 1 – Duplex.

În aceste conditii, va solicitam sa observati ca actiunea Asociatiei Salvati Cartierele Damaroia si Bucurestii Noi, nu poate afecta în nici o forma dreptul subsemnatului astfel cum acesta este inscris în cartea funciara, si nicidecum nu putem vorbi de despre transformarea dreptului de proprietate al subsemnatului într-unul cu caracter litigios.

Spunem aceasta, intrucat, chiar in situatia absurda a admitterii actiunii Asociatiei, ceea ce ar urma a fi desfiintat ar fi doar partea de constructie ce se presupune ca depaseste etajul 2 al imobilului, fara a fi afectate parterul si cele doua etaje.

Astfel, este de remarcat imprejurarea ca, litigiul promovat de catre Asociatie, nu afecteaza in nici un fel imobilul proprietatea subsemnatului si nu are nici o legatura cu acesta, in mod particular, astfel incat notarea litigiului nu putea fi efectuata.

B. In ceea ce priveste incheierea de respingere nr. 19112 va rugam sa aveti in vedere urmatoarele aspecte:

La solutionarea cererii de reexaminare formulate de catre subsemnatul, OCPI nu a avut in vedere, toate aspectele ce tin de nelegalitatea notarii savarsite in cartea funciara si nu a avut in vedere imprejurarea ca, actul in baza caruia sa efectuat notarea nu indeplineste conditiile cerute de art 29 din Legea 7/1996.

Astfel va rugam sa aveti in vedere imprejura ca, la solutionarea cererii de reexaminare nu s-au avut sub nici o forma in vedere aspectele legate de nemotivarea in drept a incheierii, a carei reexaminare o solicitam, si nici a problemelor de forma si de fond ale actului in baza careia s-a efectuat notarea.

In acest sens, va rugam sa aveti in vedere imprejurarea ca, actiunea formulata de catre Asociatia Salvati Cartierele Damaroiaia, nu identifica in mod correct, astfel cum stabilesc dispozitiile art. 48 din legea 7/1996 (art. 29 din varianta republicata), nici persoana subsemnatului in ceea ce priveste codul numeric personal si mai mult decat atat nu identifica imobilul subsemnatului prin numar de carte funciara si numar cadastral. In actiunea formulata de asociatie veti observa ca apare un numar cadastral insa acesta nu este numarul imobilului proprietatea subsemnatul, imprejurare in care nu se poate aprecia ca a fost indeplinita cerinta expresa a legii, ca actul in baza caruia se efectueaza notarea sa identifice in concret imobilul la care urmeaza sa se noteze litigiul.

In aceste conditii, apreciem ca atat la momentul emiterii primei incheieri de notare in cartea funciara cat si la momentul solutionarii cererii de reexaminare actul ce a stat la baza notarii nu indeplinea conditiile legii, in ceea ce priveste identificarea subsemnatului si identificarea

imobilului, împrejurare fata de care nu era permisa notarea si in plus nu putea permite reexaminatorului sa mentina prima solutie defectuoasa.

Mai mult decat atat, nici prima analiza a actului ce a stat la baza notarii si nici cea a reexaminatorului nu a avut in vedere imprejurarea ca, asa cum aratam anterior, acea actiune, astfel cum a fost formulata de catre Asociatie nu indeplineste cerinta legala de a da un caracter litigios dreptului subsemnatului.

In aceste conditii, va rugam sa aveti in vedere imprejurarea ca obiectul litigiului demarat de Asociatie este obligarea la desfiintarea lucrarilor ce exced limitelor autorizatiei de construire, respectiv ceea ce depaseste etajul 2.

Fata de aceasta imprejurare, am aratat ca dreptul de proprietate al subsemnatului nu este afectat in nici o forma, in conditiile in care subsemnatul sunt proprietar la parter si etajul 1.

Pentru aceste considerente, consideram ca ambele incheieri au fost nelegale si sub acest aspect, intrucat nu au avut in vedere caracterul special, de drept litigios ce trebuia conferit dreptului de proprietate al subsemnatului, cerinta speciala prevazuta de lege pentru a se putea efectua notarea.

Practic, nu este suficienta chemarea subsemnatului in judecata pentru a determina notarea litigiului in cartea funciara, ci este imperios necesar ca in acest mod sa se confere dreptului subsemnatului un caracter litigios.

Fata de toate acestea, va rugam sa aveti in vedere faptul ca notarea litigiului s-a efectuat cu incalcare dispozitiilor legale, motiv pentru care va solicitam sa admiteti plangerea astfel cum a fost formulata si sa dispuneti radierea notarii efectuate de catre Asociatia Salvati Cartierele Damaraoaia si Bucurestii Noi.

Probe: inscrisuri.

In drept ne intemeiem plangerea pe dispozitiile legii 7/1996 mentionate in cuprinsul cererii si pe dispozitiile Regulamentului din 13 octombrie 2006 de organizare si functionare a birourilor de cadastru si publicitate imobiliara.

Pentru reclamant,


Av. Angelica Bodnar

