

**Roxana Stanciu**

# **Acțiunile de carte funciară (2)**

Practică judiciară recentă

*Editura*  
**Stamangiu**  
2019



## Cuvânt-înainte

Atât în activitatea de judecată, cât și în cea de formare, am constatat că aplicarea dispozițiilor legale în materia cărților funciare este nu doar afectată de neclarități și controverse, dar este și extrem de neunitar rezolvată în anumite cazuri.

Prin urmare, fără a mă îndepărta de problematica din cuprinsul culegerii anterioare, care își menține din multe puncte de vedere actualitatea, am adunat în acest volum hotărâri ale instanțelor naționale din ultimii doi ani, ceea ce oferă o imagine mai cuprinzătoare asupra acestui domeniu, încă generator de probleme interesante privind interpretarea și aplicarea legii.

Nici Legea nr. 7/1996 și nici Codul civil aplicabil din anul 2011 nu au beneficiat de suficient timp pentru a cunoaște o așezare a practicii, motiv pentru care cred că lucrările precum aceasta, centrate asupra identificării curentelor de interpretare și aplicare a legii, au un rol de informare a practicienilor asupra temelor de interes în domenii punctuale.

Departate de a epuiza discuțiile asupra chestiunilor apărute în practică în această materie, dar cu credința că bunele practici apar în timp, cu răbdare și cu studiu, primesc cu recunoștință îndemnul editorului de a publica acest volum, cu speranța utilității lui pentru cei care îl vor folosi.

# **Capitolul I. Plângerea împotriva încheierii registratorului-șef privind respingerea cererii de reexaminare – Art. 31 din Legea nr. 7/1996<sup>[1]</sup>**

**I. Cererea de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului în procedura înregistrării sistematice a proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Nerespectarea termenului de formulare a cererii. Inadmisibilitatea formulării plângerii împotriva încheierii de carte funciară pentru aceleași motive**

**Cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului în procedura înregistrării sistematice a proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se formulează în termen de 60 de zile de la data afișării și sunt însoțite de documente doveditoare. Comisia de soluționare a cererilor de rectificare de la nivelul oficiului teritorial, numită prin decizie a directorului oficiului teritorial, soluționează cererile în perioada de afișare publică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la finalizarea perioadei de afișare, conform unei proceduri stabilite prin regulament, aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În urma soluționării cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se emite un proces-verbal, care se va comunica în condițiile Codului de procedură civilă și care poate fi contestat cu plângere la judecătoria din raza teritorială de situare a imobilului, în termen de 15 zile de la comunicare; plângerea se poate depune la biroul teritorial sau direct la instanța competentă.**

---

<sup>[1]</sup> Procedura reglementată de dispozițiile art. 31 din Legea nr. 7/1996 nu constituie o veritabilă acțiune de carte funciară (titulatura aceasta nu poate fi atribuită corect decât acțiunilor reglementate în acest domeniu de Codul civil), ci o procedură administrativă și necontencioasă privind legalitatea măsurilor adoptate de registratorul de carte funciară. Având însă legătură cu operațiunile de carte funciară, dar implicit și cu dispozițiile Codului civil referitoare la acestea, am ales să dedicăm plângerii o secțiune importantă a acestei lucrări, mai ales prin raportare la incidența ei crescută în practica instanțelor.

**În mod justificat au fost respinse cererile de reexaminare formulate de către apelant, având în vedere că acesta nu a contestat aspectele semnalate prin cererile de reexaminare în termenul prevăzut de lege, critici ce nu puteau fi soluționate prin procedura reexaminării încheierii de carte funciară, ci prin rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului, conform procedurii prevăzute de art. 14 alin. (1)-(4) din Legea nr. 7/1996.**

*Trib. Argeș, s. civ., dec. civ. nr. 1476 din 26.03.2019*

Prin sentința civilă nr. 5982/26.09.2018 Judecătoria Pitești a respins plângerea formulată de către petent.

Pentru a hotărî astfel instanța a reținut că criticile formulate de petent în cuprinsul cererii de reexaminare formulată împotriva încheierilor de înscriere nr. 62569, 62489, 64654 și 66739 din 15.11.2016 emise de B.C.P.I. P. și a încheierilor de respingere de reexaminare nr. 29701 și 29577 din 07.06.2017, respectiv nr. 29985 și 29991 din 08.06.2017, pronunțate de B.C.P.I. P., cu privire la calitatea de proprietar, suprafața imobilelor, localizarea acestora și modul de dobândire a dreptului de proprietate trebuiau să facă obiectul unei cereri de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, formulate în termen de 60 de zile de la data afișării acestor documente, potrivit art. 14 alin. (1) din Legea nr. 7/1996.

Potrivit procesului-verbal de publicare a documentelor tehnice cadastrale – UAT A. nr. 11317 din 03.12.2015, perioada de publicare a documentelor tehnice ale cadastrului este de 30 de zile, în perioada 03.12.2015 - 04.01.2016.

Totodată, potrivit procesului-verbal privind încheierea perioadei de publicare a documentelor tehnice ale cadastrului UAT A. din data de 04.01.2016 se constată că, în perioada menționată au fost înregistrate un număr de 334 de cereri privind rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului, iar dosarele conținând cererile de rectificare au fost în număr de 9.

Potentul a înregistrat cererea de reexaminare împotriva încheierilor de înscriere nr. 62569, 62489, 64654 și 66739 din 15.11.2016 mult după împlinirea termenului de 60 zile prevăzut de art. 14 alin. (1) din Lege, publicarea documentelor tehnice ale cadastrului fiind prealabilă emiterii încheierii supuse reexaminării.

Instanța nu poate reține argumentul formulat de petent referitor la faptul că nu a fost încunoștințat cu privire la publicarea documentației

tehnice a cadastrului, în condițiile în care procedura a fost legal îndeplinită, după cum rezultă din cuprinsul relațiilor furnizate de Primăria comunei A. și O.C.P.I. Argeș. Dovadă a acestui fapt stă și faptul că, în urma publicării documentației tehnice a fost înregistrat un număr semnificativ de cereri privind rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului (334 potrivit procesului-verbal privind încheierea perioadei de publicare a documentelor tehnice ale cadastrului UAT A. din data de 04.01.2016).

În aceste condiții, instanța constată că, prin încheierile de respingere de reexaminare nr. 29701 și 29577 din 07.06.2017, respectiv nr. 29985 și 29991 din 08.06.2017, s-a reținut în mod corect că petentul nu a contestat aspectele semnalate prin cererile de reexaminare în termenul prevăzut de lege, astfel că aceste critici nu puteau fi soluționate prin procedura reexaminării încheierii de carte funciară, ci prin rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului pe baza cererii formulate în termenul legal, conform procedurii prevăzute de art. 14 alin. (1)-(4) din Lege.

Pentru aceste considerente, reținând că O.C.P.I. Argeș – B.C.P.I. P. a respins în mod justificat cererile de reexaminare formulate de petent, instanța a respins ca neîntemeiată plângerea formulată de acesta.

Împotriva acestei sentințe în termen legal a declarat apel petentul.

Analizând sentința apelată prin prisma criticilor formulate și în raport de probatoriul administrat în cauză, tribunalul a constatat că apelul nu este fondat, iar soluția adoptată de către instanța de fond este legală și temeinică.

Astfel, analizând plângerea formulată de către petent, tribunalul a constatat că în mod corect prima instanță a apreciat că susținerile petentului din cuprinsul cererii de reexaminare formulată împotriva încheierilor de înscriere nr. 62569, 62489, 64654 și 66739 din 15.11.2016 emise de B.C.P.I. Pitești, și a încheierilor de respingere de reexaminare nr. 29701 și 29577 din 07.06.2017, respectiv nr. 29985 și 29991 din 08.06.2017, pronunțate de B.C.P.I. P. cu privire la calitatea de proprietar, suprafața imobilelor, localizarea acestora și modul de dobândire a dreptului de proprietate trebuia să facă obiectul unei cereri de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, formulate în termen de 60 de zile de la data afișării acestor documente, potrivit art. 14 alin. (1) din Legea nr. 7/1996.

Din cuprinsul procesului-verbal de publicare a documentelor tehnice cadastrale – UAT A. nr. 11317 din 03.12.2015 rezultă că perioada de

publicare a documentelor tehnice ale cadastrului este de 30 de zile, în perioada 03.12.2015 - 04.01.2016.

Totodată, potrivit procesului-verbal privind încheierea perioadei de publicare a documentelor tehnice ale cadastrului UAT A. din data de 04.01.2016 se constată că, în perioada menționată au fost înregistrate un număr de 334 de cereri privind rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului, iar dosarele conținând cererile de rectificare au fost în număr de 9.

Tribunalul a reținut că petentul a înregistrat cererea de reexaminare împotriva încheierilor de înscriere nr. 62569, 62489, 64654 și 66739 din 15.11.2016 mult după împlinirea termenului de 60 zile prevăzut de art. 12 alin. (4) din Lege, publicarea documentelor tehnice ale cadastrului fiind prealabilă emiterii încheierii supuse reexaminării.

În acel context în mod corect instanța nu a apreciat că se poate reține argumentul formulat de petent referitor la faptul că nu a fost încunoscîntat cu privire la publicarea documentației tehnice a cadastrului, în condițiile în care procedura a fost legal îndeplinită, după cum rezultă din cuprinsul relațiilor furnizate de Primăria comunei A. și O.C.P.I. Argeș. Dovadă în acest sens stă și faptul că, în urma publicării documentației tehnice a fost înregistrat un număr semnificativ de cereri privind rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului (334 potrivit procesului-verbal privind încheierea perioadei de publicare a documentelor tehnice ale cadastrului UAT A. din data de 04.01.2016).

În aceste condiții, tribunalul a constatat că în mod corect a reținut și prima instanță că, prin încheierile de respingere de reexaminare nr. 29701 și 29577 din 07.06.2017, respectiv nr. 29985 și 29991 din 08.06.2017, s-a reținut în mod temeinic că petentul nu a contestat aspectele semnalate prin cererile de reexaminare în termenul prevăzut de lege, astfel că aceste critici nu puteau fi soluționate prin procedura reexaminării încheierii de carte funciară, ci prin rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului pe baza cererii formulate în termenul legal, conform procedurii prevăzute de art. 14 alin. (1)-(4) din Lege.

Astfel, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, înregistrarea sistematică a proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează pe baza măsurătorilor necesare realizării planului cadastral, în care sunt determinate poziția limitelor dintre imobilele învecinate, din oficiu, gratuit și în mod sistematic, pe baza realității din teren, identificată conform art. 11 alin. (2) lit. e) și f), indiferent de apartenența imobilului la domeniul

public sau privat al statului ori al unității administrativ-teritoriale sau de calitate de proprietar, posesor ori deținător legal sau detentor precar prevăzut la art. 918 din Codul civil. Lucrările de măsurători se execută prin orice metodă grafică, numerică, fotogrammetrică sau combinate, în îndeplinirea funcției tehnice a cadastrului.

În scopul accelerării înregistrării sistematice, precum și al creșterii numărului imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, Agenția Națională, prin oficiile teritoriale, poate deschide cărți funciare din oficiu, la nivelul unității administrativ-teritoriale, prin convenșia în format electronic a informațiilor existente în evidențele oficiilor teritoriale referitoare la drepturile reale pentru care au fost îndeplinite formalitățile legale de publicitate, precum și a informațiilor grafice și textuale ale imobilelor [art. 10 alin. (5) din Lege].

La finalizarea înregistrării sistematice se vor afișa opisul alfabetic al proprietarilor, precum și registrul cadastral, prin publicarea și afișarea, la nivel central, pe pagina de internet special creată de către Agenția Națională în acest scop, iar contestarea acestora se poate face și electronic, inclusiv pe pagina de internet special creată de către Agenția Națională în acest scop, și se soluționează prin proces-verbal, care poate fi contestat cu plângere la judecătoria din raza teritorială de situație a imobilului, în termen de 15 zile de la comunicare; plângerea se poate depune la biroul teritorial sau direct la instanța competentă [art. 10 alin. (6) și (7), art. 14 alin. (4), art. 31 alin. (3) și (4)].

Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și cuprinde și următoarele etape: publicarea, în scop de informare publică, cu cel puțin 5 zile înainte de afișare, a anunțului prealabil privind afișarea publică a documentelor tehnice ale cadastrului, într-un ziar de largă circulație, într-un ziar local, la sediul consiliului local, pe pagina de internet a administrației publice locale, precum și pe cea aparținând Agenției Naționale; publicarea și afișarea, la nivel central, pe pagina de internet special creată de către Agenția Națională în acest scop, precum și la nivel local, la sediul consiliului local sau într-un alt loc stabilit în acest scop de către primarul unității administrativ-teritoriale, pe pagina de internet a autorității administrației publice locale a documentelor tehnice cadastrale; înregistrarea cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, inclusiv în ceea ce privește



contestarea calității de posesor, se poate face și electronic, inclusiv pe pagina de internet special creată de către Agenția Națională în acest scop [art. 11 alin. (2) lit. j), k), l) din Legea nr. 7/1996].

Conform art. 12 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, documentele tehnice ale cadastrului se întocmesc pentru fiecare sector cadastral, evidențiază situația de fapt constatată de persoana autorizată care efectuează lucrările de înregistrare sistematică și constituie temeiul înregistrării din oficiu a imobilelor în evidențele de cadastru și în cartea funciară; documentele tehnice sunt: a) planul cadastral [care conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-o unitate administrativ-teritorială, care se înscriu în cartea funciară, precum și numerele cadastrale ale acestora – art. 2 alin. (3) din Lege]; b) registrul cadastral al imobilelor; c) opisul alfabetic al titularilor drepturilor reale de proprietate, al posesorilor și al altor deținători.

Lucrările de înregistrare sistematică se efectuează de către persoana autorizată să realizeze lucrări de cadastru, geodezie, cartografie și fotogrammetrie și cel puțin un reprezentant al unității administrativ-teritoriale, se verifică și se recepționează împreună cu documentele tehnice ale cadastrului de către Comisia de la nivelul oficiului teritorial, apoi se integrează în sistem, fiind transmise de către oficiul teritorial autorității administrației publice locale în vederea afișării publice, în condițiile art. 14 alin. (1), prin publicare pe pagina proprie de internet a acesteia, precum și la sediul consiliului local respectiv, și afișate pe pagina de internet special creată în acest scop de către Agenția Națională, unică la nivel național; anunțul privind afișarea publică a documentelor tehnice se publică într-un ziar de largă circulație, într-un ziar local, precum și prin alte mijloace de comunicare [art. 12 alin. (9), alin. (9<sup>1</sup>) și alin. (9<sup>3</sup>) din Lege].

Documentele tehnice pentru fiecare sector cadastral se afișează, prin grija oficiului teritorial, la nivel central, pe pagina de internet special creată de către Agenția Națională în acest scop, precum și la nivel local, la sediul consiliului local sau într-un alt loc stabilit în acest scop de către primarul unității administrativ-teritoriale, pe pagina de internet a autorității administrației publice locale [art. 14 alin. (1) din Lege].

Cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se formulează, în termen de 60 de zile de la data afișării, și sunt însoțite de documente doveditoare. Comisia de soluționare a cererilor de rectificare de la nivelul oficiului teritorial, numită prin decizie a directorului oficiului teritorial, soluționează cererile în perioada de afișare

publică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la finalizarea perioadei de afișare, conform unei proceduri stabilite prin regulament, aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale. În urma soluționării cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se emite un proces-verbal, care se va comunica în condițiile Codului de procedură civilă și care poate fi contestat cu plângere la judecătoria din raza teritorială de situare a imobilului, în termen de 15 zile de la comunicare; plângerea se poate depune la biroul teritorial sau direct la instanța competentă [art. 14 alin. (2)-(4) și art. 31 alin. (3) și (4) din Lege].

Registrul cadastral al imobilelor și planul cadastral stau la baza completării sau, după caz, a întocmirii din oficiu a cărților funciare, la finalizarea măsurătorilor cadastrale la nivelul sectoarelor cadastrale (art. 16 din Lege).

Potrivit art. 1 și 3 din Regulamentul privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru, aprobat prin Ordinul ANCPI nr. 844/2010, înscrierea în cartea funciară se face din oficiu, după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare sector cadastral și după expirarea termenului de soluționare a contestațiilor, toate contestațiile privitoare la același imobil soluționându-se printr-o singură încheiere de carte funciară, cu respectarea termenului prevăzut de Lege de la înregistrarea primei contestații, în baza registrului cadastral al imobilelor, a actelor juridice cuprinse în acesta și a planului cadastral recepționat.

În consecință, tribunalul a apreciat, așa cum în mod corect a reținut și prima instanță, că în mod justificat au fost respinse cererile de reexaminare formulate de către apelant, având în vedere că acesta nu a contestat aspectele semnalate prin cererile de reexaminare în termenul prevăzut de lege, critici ce nu puteau fi soluționate prin procedura reexaminării încheierii de carte funciară, ci prin rectificarea documentelor tehnice ale cadastrului conform procedurii prevăzute de art. 14 alin. (1)-(4) din Legea nr. 7/1996.

Pentru aceste considerente, tribunalul, în temeiul art. 480 C. proc. civ., a respins apelul ca nefondat.