

Către: S.C. GEOSIT S.A. – persoană juridică autorizată ANCPI

Referitor la: Evidențierea construcțiilor, în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică,

Urmare mesajului dumneavoastră din data de 25.11.2019, postat pe forumul OCPI Suceava destinat dezbaterilor pe teme referitoare la înregistrarea sistematică a imobilelor, prin care solicitați clarificări în legătură modul de înregistrare a construcțiilor care se "află pe limita de proprietate dintre două imobile", vă răspundem cu următoarele:

Punctul de vedere al OCPI Suceava este următorul:

1. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare definește imobilul astfel: "Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ- teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic."

În consecință, chiar din definiția imobilului rezultă că o construcție nu poate excede limitelor imobilului. Prin urmare considerăm că în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică o construcție trebuie evidențiată conform realității din teren și inclusă în totalitate în interiorul unui imobil, ca regulă generală. Eventualele situații litigioase vor fi soluționate ulterior de către instituțiile abilitate (nu înregistrarea sistematică generează litigiul, construcția "aflată pe limita de proprietate dintre două imobile" nu se "edifică" prin lucrarea de înregistrare sistematică !).

Modul de evidențiere a construcțiilor în cadrul lucrărilor de cadastru sistematic este sintetizat în Lege la art. 12, alin (14)-(17):

(14) Primarul va contrasemna documentele tehnice cadastrale, anterior verificării și recepției acestora de către personalul de specialitate, conform prevederilor alin. (9), în vederea certificării veridicității informațiilor privitoare la imobile și la proprietari, posesori, respectiv alți deținători, care au fost furnizate de către acesta. Contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale are drept consecință însușirea tuturor datelor cu privire la terenuri și construcții, precum și eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate confirmative, cum ar fi: certificatul de atestare fiscală, certificatul de atestare a

situației juridice și tehnice a construcțiilor, adeverința prevăzută la art. 13 alin. (1) lit. b) și altele asemenea.

(15) Contrasemnarea documentelor tehnice de către primar sau de persoana desemnată se poate efectua și prin emiterea unei adeverințe care să confirme însușirea de către reprezentantul autorității publice locale a informațiilor cuprinse în documentele tehnice ale cadastrului.

(16) În situația în care documentele tehnice nu au fost contrasemnate, aplicându-se procedura aprobării tacite, construcțiile se vor înscrie în cartea funciară fie în baza actelor de proprietate, fie a situației tehnico-juridice reflectate de documentele tehnice întocmite ca urmare a identificării realizate conform art. 11 alin. (2) lit. f) și necontestate în perioada de afișare publică sau cu privire la care cererea de rectificare a fost respinsă. Situația reflectată de documentele tehnice se prezumă a fi în concordanță cu situația tehnică și juridică reală, până la proba contrară.

(17) Înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în procesul de înregistrare sistematică potrivit prezentei legi, nu împiedică autoritățile competente să aplice sancțiunile prevăzute de lege în ceea ce privește disciplina în construcții și servește ca bază de stabilire și calculare a taxelor și impozitelor datorate conform legii.

2. Referitor la cazul în care pentru un imobil înscris în evidențele de cadastru și carte funciară anterior lucrărilor de înregistrare sistematică, situația reală a construcțiilor diferă față de cea anterior înregistrată, se aplică prevederile Legii nr. 7/1996, care la art.11, alin. (19) prevede astfel:

“În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară, situația tehnică și juridică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară se modifică conform situației tehnico-juridice actuale, identificată prin măsurătorile efectuate și actele juridice colectate.”

Totodată, legea prevede la art.14, alin. (10) următoarele:

“Descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice. În caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate. De la data înființării din oficiu a cărților funciare orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea.”

Cu deosebită considerație,

Vasile MOCANU

DIRECTOR



	Prenumele și numele	Funcția și compartimentul	Data	Semnătura
Verificat	Vasilică Sorinel LUCHIAN	Șef Serviciu cadastru	05-12-2019	
Verificat	Emilia BEDRULE	Registrator șef	05-12-2019	
Întocmit	Gheorghe TĂRĂBOANȚĂ	Șef Birou Înregistrare Sistematică	05-12-2019	