

**Roxana Stanciu**

# **Acțiunile de carte funciară (2)**

Practică judiciară recentă

Editura  
**Stamangiu**  
2019

# Cuprins

<b>Capitolul I. Plângerea împotriva încheierii registratorului-șef privind respingerea cererii de reexaminare</b>	
<b>– Art. 31 din Legea nr. 7/1996</b>	<b>1</b>
1. 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	1
2. Referat de respingere a documentației pentru existența unor deficiențe. Inadmisibilitatea plângerii	8
3. Plângere îndreptată împotriva unei adrese de completare a documentației. Inadmisibilitate. Cerere de intabulare cu privire la o hotărâre judecătorească privind grănițuirea și revendicarea	11
4. Plângere îndreptată direct împotriva încheierii de respingere, cu omiterea formulării cererii de reexaminare. Inadmisibilitate	16
5. Cerere de modificare a suprafeței tabulare în sensul unei întinderi mai mari. Invocarea constatărilor din cuprinsul unui raport de expertiză judiciară întocmit în cadrul litigiului privind uzucapiunea. Principiul legalității sistemului de publicitate imobiliară	18
6. Cerere de intabulare. Inadvertențe ale documentației cu privire la situația relevantă de cartea funciară. Respingere	23
7. Intabularea unei construcții pe stadii de execuție. Pretinsa nelegalitate a procesului-verbal de recepție. Caracterul necontencios al procedurii	27
8. Notarea începerii urmăririi silite în cartea funciară. Bun imobil comun al soților. Limitele competențelor registratorului	29
9. Notarea privilegiului legal al asociației de proprietari. Temeiul notării. Limitele verificărilor realizate de registrator	33

10.	Cerere de radiere a notării litigiului. Calitatea procesuală activă _____	35
11.	Imobil grevat de ipotecă, înscrisă anterior sechestrului penal. Efectul purgic al adjudecării imobilului în cadrul urmăririi silite. Calitatea procesuală pasivă _____	38
12.	Plângerea împotriva încheierii registratorului de carte funciară. Cadru procesual pasiv. Remediul _____	43
13.	Lipsa dovezii privind legala comunicare a încheierii O.C.P.I. de respingere a cererii de notare. Cerere de reexaminare căreia nu îi poate fi aplicată sancțiunea nulității pentru tardivitate. Retrimiteri pentru soluționare _____	48
14.	Plângere împotriva încheierii de reexaminare. Solicitare de repunere în termen. Tardivitate _____	51
15.	Notarea în cartea funciară a unei notificări formulate în temeiul Legii nr. 10/2001. Hotărâre judecătorească privind respingerea notificării. Efectul puterii de lucru judecat _____	54
16.	Procedura de îndreptare a erorilor materiale în cadrul cărților funciare. Condiții _____	61
17.	Cerere de îndreptare a erorii materiale. Eroare ce afectează însăși esența dreptului. Lipsa concordanței între actele translative depuse și conținutul cărții funciare _____	65
18.	Omisiunea de transcriere a dreptului de servitute de trecere după dezmembrare. Adjudecarea imobilului fond aservit. Lipsa efectului purgic. Remedii _____	70
19.	Cerere de îndreptare a erorii materiale. Extinderea ipotecii convenționale privind terenul asupra construcțiilor ulterioare. Necesitatea formulării unei cereri de înscriere _____	74
20.	Solicitare de notare a unui litigiu în cartea funciară. Eroare materială în indicarea numărului topografic _____	79
21.	Cerere de reexaminare nesemnată. Lipsa obligației registratorului-șef de a pune în vedere părții să depună cererea semnată olograf. Respingerea cererii pentru nesemnare _____	83

22.	Solicitare de notare a unei licențe de exploatare. Neîncadrarea față de dispozițiile legale referitoare la cazurile în care pot fi realizate notări în cartea funciară _____	86
23.	Aplicarea legii în timp. Intabulare respinsă. Lipsa certificatului de atestare privind construcția. Lipsa documentelor necesare schimbării categoriei de folosință a terenului _____	90
24.	Plângere împotriva înscrierii dreptului de proprietate cu privire la terenul învecinat. Contestarea semnăturii de pe procesul-verbal de vecinătate. Limitele competențelor registratorului de carte funciară _____	96
25.	Cerere de intabulare ca urmare a unui partaj judiciar. Lipsa actului de proprietate. Netemeinicia plângerii _____	99
26.	Cerere de înscriere a dreptului de proprietate asupra unui locaș de cult și a terenului adiacent, reconstituite în temeiul unei legi speciale. Lipsa dovezii cu privire la dreptul a cărui înscriere este solicitată. Rolul registratorului de carte funciară și al procedurii de înscriere _____	103
27.	Cerere de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea unității administrativ-teritoriale. Drept constatat prin hotărâre a consiliului local _____	108
28.	Cerere de intabulare a ipotecii asupra unei construcții viitoare. Documente necesare. Limitele în care se pot pronunța registratorul de carte funciară, respectiv instanța _____	112
29.	Cerere de intabulare a dreptului de proprietate formulată de o unitate administrativ-teritorială. Caracterul necontencios al procedurii de intabulare. Lipsa cerinței semnării procesului-verbal de vecinătate _____	116
30.	Plângere împotriva încheierii de respingere a primei intabulări. Carte funciară deja deschisă în baza altui titlu de proprietate al altor persoane. Documentație cadastrală greșit întocmită. Căi procedurale de remediere a situației _____	120

31. Natura dreptului de a înscrie în cartea funciară dreptul real dobândit. Inexistența unei limitări din perspectiva termenului de prescripție \_\_\_\_\_ 122
32. Drept de proprietate dobândit prin transmisiune *mortis causa* în regimul Codului civil de la 1864. Valoarea de act constatator a certificatului de moștenitor. Necesitatea depunerii titlului de proprietate al defunctului \_\_\_\_\_ 126
33. Contract translativ de proprietate desființat prin hotărâre judecătorească. Primă intabulare în favoarea dobânditorilor. Imposibilitatea înscrierii dreptului proprietarului anterior în lipsa unui titlu de proprietate anterior \_\_\_\_\_ 129
34. Intabularea dreptului de proprietate în baza unei hotărâri de partaj. Masă partajabilă care excede titlul autorului. Imposibilitatea aplicării art. 894 C. civ. \_\_\_\_\_ 133
35. Solicitare de dezmembrare a imobilului după vânzare. Necesitatea stabilirii limitelor operațiunii prin act autentic sau prin hotărâre judecătorească \_\_\_\_\_ 141
36. Contract de vânzare-cumpărare autentificat în anul 2005 fără extrasul de carte funciară pentru autentificare. Cerere ulterioară de intabulare a dreptului. Lipsa culpei petentei și imposibilitatea obiectivă de obținere a extrasului în vederea intabulării \_\_\_\_\_ 146
37. Cerere de intabulare. Discrepanțe cu privire la descrierea construcției. Interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale relevante \_\_\_\_\_ 152
38. Cerere de notare a unui litigiu în pretenții în cartea funciară a imobilului. Scopul și limitele notărilor admise în cartea funciară \_\_\_\_\_ 156
39. Cerere de notare în cartea funciară a imobilului învecinat a refuzului acordului la extinderea și alipirea construcțiilor. Actele și faptele care pot face obiectul notării \_\_\_\_\_ 160
40. Notarea contractului de locațiune în cartea funciară. Contract de locațiune încheiat pentru o suprafață construită mai mică decât cea menționată în cartea funciară \_\_\_\_\_ 166

41.	Sechestrul penal notat asupra unor imobile aflate în devălmășie. Intabularea ulterioară a hotărârii de partaj cu privire la acestea. Efectele partajului și inopozabilitatea față de organul penal _____	170
42.	Litigiu notat anterior în cartea funciară. Vânzarea imobilului. Inexistența efectului indisponibilizator al notării litigiului asupra bunului _____	173
43.	Efectele admiterii acțiunii pauliene, în raport cu mențiunile din cartea funciară a imobilului. Imobil adjudecat silit. Uzufruct viager notat anterior în cartea funciară _____	176
44.	Cerere de notare a posesiei asupra terenului. Lipsa cărții funciare și a înregistrării sistematice. Netemeinicie _____	181
45.	Teren care a făcut obiectul unei acțiuni în revendicare admise. Suprapunere reală cu un teren care a făcut obiectul unei acțiuni în grănițuire. Notarea suprapunerii. Rectificarea situației tabulare _____	186
46.	Notarea unei notificări referitoare la un imobil în cartea funciară a altui imobil. Faptele ce pot face obiectul notării _____	191
47.	Cerere de notare a dreptului de ipotecă legală a promitentului cumpărător. Lipsa termenului de perfectare a contractului. Efecte _____	196
48.	Suprapunere reală cu terenuri învecinate. Lipsa argumentării suprapunerii. Temeinicia măsurii de respingere a intabulării _____	201
49.	Notarea caracterului de bun comun al construcției edificate pe terenul proprietatea exclusivă a unuia dintre soți. Interpretarea și aplicarea dispozițiilor Codului civil _____	204
50.	Notarea posesiei imobilului în cartea funciară. Preexistența unui drept de proprietate intabulat. Condițiile uzucapiunii tabulare _____	209
51.	Cerere de notare a unui litigiu referitor la un drept de retenție. Limitele examinării permise de procedura necontencioasă _____	214

52. Acțiune privind atragerea răspunderii civile delictuale a proprietarului imobilului cu privire la folosirea unor materiale de construcție. Cerere de notare a litigiului în cartea funciară. Netemeinicie \_\_\_\_\_ 219
53. Cerere de notare în cartea funciară a unui litigiu având ca obiect un drept de creanță. Intenția reclamantului de a urmări silit imobilele pentru realizarea dreptului de creanță. Netemeinicie \_\_\_\_\_ 223
54. Cerere de notare în cartea funciară a hotărârii judecătorești ce constată un drept de creanță – contravaloarea reparațiilor asupra imobilului. Netemeinicie \_\_\_\_\_ 229
55. Acțiune pauliană admisă. Efectele aditerii din perspectiva mențiunilor din cartea funciară. Posibilitatea creditorului de a nota urmărirea silită a imobilului \_\_\_\_\_ 230
56. Dreptul la notarea promisiunii de vânzare a imobilului. Notarea ipotecii legale a promitentului cumpărător pentru garantarea restituirii arvunei. Condițiile notării și ale radierii. Corelarea procedurii de ofertă reală de plată \_\_\_\_\_ 235
57. Cerere de radiere a urmării silită. Condiții. Persoana care poate solicita radierea \_\_\_\_\_ 242
58. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Interdicție legală de înstrăinare a bunului notată în cartea funciară. Abrogare ulterioară. Aplicarea legii în timp. Procedura de înlăturare a mențiunii interdicției din cartea funciară a imobilului \_ 244
59. Sechestrul penal instituit în vederea acoperirii prejudiciului. Executare silită pornită de creditorul - parte civilă. Necesitatea radierii sechestrului după adjudecarea bunului \_\_\_\_\_ 248
60. Intabularea dreptului dobândit prin adjudecare. Imobil supus unui sechestrul penal, înscris ulterior ipotecii creditorului urmăritor \_\_\_\_\_ 253
61. Repunerea părților în situația tabulară anterioară vânzării imobilului la licitație publică. Reînscrierea sechestrului asigurator. Sarcina probei și valorificarea probelor disponibile \_\_\_\_\_ 261

- 
62. Construcție cumpărată la licitație în procedura lichidării judiciare. Necesitatea întocmirii actului în formă autentică în vederea intabulării dreptului adjudecatarului \_\_\_\_\_ 268
63. Contract de vânzare-cumpărare încheiat fără acordul creditorului ipotecar. Caracterul special al Legii nr. 85/2014 \_\_\_\_\_ 271
64. Cererea debitorului cedat privind notarea excepțiilor pe care le-ar fi putut opune cedentului pentru cauze anterioare notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare. Imposibilitatea invocării acestor excepții prin procedura plângerii împotriva încheierii de notare a cesiunii \_\_\_\_\_ 276
65. Intabularea dreptului asupra imobilului anterior proprietatea unui profesionist. Decesul asociatului unic. Lichidare ulterioară a patrimoniului societății. Lipsa menționării imobilului în certificatul de moștenitor \_\_\_\_\_ 280
66. Reconstituirea cărții funciare. Persoana care va figura ca titular al dreptului de proprietate în cuprinsul cărții funciare reconstituite \_\_\_\_\_ 285
67. Ipotecă imobiliară convențională. Contract de credit nerambursat și debit înscris în tabelul creanțelor. Efectul închiderii procedurii față de ipoteca imobiliară. Radiere din cartea funciară \_\_\_\_\_ 288
68. Cerere de radiere a ipotecii legale pentru garantarea plății sultei. Invocarea prescripției extinctive. Limitele impuse de natura necontencioasă a procedurii în fața registratorului de carte funciară \_\_\_\_\_ 292
69. Privilegiu al vânzătorului pentru garantarea plății restului de preț. Cerere de radiere. Dovada plății \_\_\_\_ 295
70. Drept de preempțiune nenotat în cartea funciară. Intabularea dreptului cumpărătorului sub condiția suspensivă a exercitării dreptului de preempțiune. Cerere de radiere a mențiunii dreptului de proprietate după exercitarea dreptului de preempțiune \_\_\_\_\_ 298
71. Cerere de radiere a ipotecii legale cu privire la plata sultei, ca urmare a intervenirii prescripției. Limitele impuse de procedura necontencioasă \_\_\_\_\_ 307



72. Cerere de notare a sechestrului formulată după cererea de emitere a extrasului pentru autentificare. Efect indisponibilizator. Remedii \_\_\_\_\_ 312
73. Procedură de expropriere finalizată, cu omiterea intabulării dreptului statului. Imposibilitatea intabulării dreptului față de persoanele care figurează ca proprietari în cartea funciară și care nu au luat parte ca atare la procedura de expropriere \_\_\_\_\_ 315

## Capitolul II. Acțiunea în rectificarea cărții funciare

- Art. 907-908 C. civ. \_\_\_\_\_ 322
74. Cerere de rectificare a mențiunilor din cartea funciară. Interesul și calitatea procesuală activă \_\_\_\_ 322
75. Calitatea procesuală activă necesară pentru a solicita rectificarea cărții funciare \_\_\_\_\_ 326
76. Rectificarea suprafeței cu care terenul este intabulat. Suprafață deținută în fapt în plus față de cea intabulată. Lipsa coparticipării procesuale pasive obligatorii \_\_\_\_\_ 327
77. Cerere de rectificare a cărții funciare cu privire la delimitarea imobilului. Caracter contencios. Calitatea procesuală pasivă \_\_\_\_\_ 329
78. Autoritate de lucru judecat. Indicarea altui temei juridic pentru operațiunea de rectificare a cărții funciare. Noțiunea de cauză a acțiunii civile \_\_\_\_\_ 332
79. Rectificare cu privire la regimul de bun comun al imobilului. Hotărâre anterioară de partaj între soți. Efectul pozitiv al puterii de lucru judecat \_\_\_\_\_ 336
80. Documentație cadastrală greșit întocmită în sensul suprapunerii cu terenul altui proprietar. Acțiune privind rectificarea cărții funciare. Inaplicabilitatea condiției existenței unei acțiuni de fond \_\_\_\_\_ 339
81. Lipsa investirii instanței cu privire la nevalabilitatea drepturilor înscrise în cartea funciară. Inadmisibilitatea acțiunii în rectificare de carte funciară \_\_\_\_\_ 343
82. Rectificarea mențiunilor privind suprafața imobilului în cartea funciară. Calitatea de pârât a Statului Român, proprietar tabular. Calitatea de reprezentant a Ministerului Finanțelor Publice \_\_\_\_\_ 348

- 
83. Rectificarea mențiunilor din cartea funciară cu privire la numele proprietarilor. Eroare materială reținută și în cadrul unei hotărâri judecătorești \_\_\_\_\_ 351
84. Intabulare eronată ca urmare a unei mențiuni dintr-o hotărâre judecătorească. Încheiere de îndreptare a erorii materiale. Posibilitatea remedierii pe calea acțiunii în rectificarea cărții funciare \_\_\_\_\_ 354
85. Imobile intabulate în cărți funciare diferite. Menționarea eronată a aceleiași adrese administrative în ambele cărți funciare. Rectificarea cărții funciare potrivit situației reale \_\_\_\_\_ 358
86. Solicitare de rectificare a suprafeței terenului intabulat. Lipsa titlului de proprietate cu privire la surplus. Invocarea accesii reale imobiliare \_\_\_\_\_ 362
87. Cerere de rectificare a suprafeței de teren intabulate. Suprafață deținută în fapt cu mult mai mare decât cea din titlu. Interpretarea și aplicarea legii \_\_\_\_\_ 366
88. Rectificarea suprafeței de teren intabulate. Suprafață deținută în fapt mai mare decât cea intabulată. Probatoriu necesar în vederea rectificării \_\_\_\_\_ 373
89. Suprafață de teren excedentară, după dezmembrare. Lipsa explicațiilor cu privire la proveniența excedentului. Netemeinicia cererii de rectificare a cărții funciare \_\_\_\_\_ 375
90. Trecerea imobilului din patrimoniul de afecțaiune în patrimoniul titularului. Cerere de constatare a dreptului. Limitele competențelor registratorului de carte funciară. Lipsa unei cereri privind rectificarea cărții funciare. Principiul disponibilității \_\_\_\_\_ 381
91. Cerere de radiere a dreptului de ipotecă. Hotărâre de constatare a prescripției dreptului creditorului ipotecar de a cere executarea silită a contractului de ipotecă. Rectificarea cărții funciare \_\_\_\_\_ 385
92. Cerere de rectificare a cărții funciare privind o suprafață de teren pentru care a fost respinsă o acțiune în revendicare. Sensul noțiunii de „cauză de ineficacitate a actului juridic” \_\_\_\_\_ 388

**Capitolul III. Acțiunea în prestație tabulară**

<b>– Art. 896-897 C. civ.</b>	<b>393</b>
93. Acțiune în prestație tabulară privind înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate restituit în temeiul Legii nr. 10/2001.	
Inadmisibilitate	393
<b>Index</b>	<b>397</b>



## 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 încunoscintat 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.