

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Clarificări în înregistrările cadastrale



Laurențiu Alexandru Blaga, președinte – director general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Pentru clarificarea unor probleme apărute în activitatea de înregistrare sistematică a proprietăților în evidențele de cadastru și carte funciară, ne-am adresat președintelui – director general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Laurențiu Alexandru Blaga.

Topografii semnaleză că portalul eTerra funcționează greu chiar și după mentenanță

ANCPI deține o serie de sisteme informatice naționale, cu un grad ridicat de complexitate: site de comerț electronic (epay.ancpi.ro), www.ancpi.ro, Geoportal – unde pot fi vizualizate imobilele intabulate (geoportal.ancpi.ro), Registrul Agricol Național (ran.ancpi.ro), Registrul Electronic Național de Nomenclatură Stradală (renns.ancpi.ro),

e-Terra – aplicația de bază pentru cadastru și publicitate imobiliară (eterra3.ancpi.ro) plus alte aplicații și sisteme interne.

Laurențiu Blaga spune: ”Pentru ca o asemenea infrastructură să funcționeze în parametri propuși, sistemele necesită acțiuni de mentenanță atât în zona de hardware, cât și de aplicații. Sigur că nu toate acțiunile de mentenanță sau îmbunătățire sunt generate de disfuncționalități, ci și de versiuni noi sau actualizarea software-ului de bază.

La un moment dat, e-Terra a funcționat mai greu și din cauza introducerii unui produs pe platforma epay.ancpi.ro. Este vorba despre extrasul de plan de pe ortofotoplan, produs care presupune analiză geospațială, la fel ca în cazul dezlipirilor sau alipirilor. După o analiză atentă, am dublat capacitatea procesării

geospațiale, am decis separarea serverelor pentru e-Payment și e-Terra, iar din data de 12 mai procesarea geospațială funcționează în parametri.”

CertIFICATE DIGITALE CALIFICATE ÎN OPERAȚIUNILE CU ANCPI

Primul pas în procesul de debirocratizare și digitalizare a unui stat este identificarea persoanei sau instituției căreia i se oferă servicii electronice.

Astfel, este imperios necesar ca toate instituțiile statului să integreze în sistemele informatice posibilitatea de identificare de un înalt nivel de încredere. De exemplu, autentificarea în aplicații cu Utilizator și Parolă nu garantează că aplicația identifică ferm utilizatorul. În schimb, autentificarea pe baza unui certificat electronic calificat ne oferă garanția fermă că am identificat utilizatorul și, astfel, putem oferi și informații cu grad înalt de confidențialitate.

Modelul de certificat pentru terenurile fără acte de proprietate

Pentru terenurile ai căror proprietari nu au acte de proprietate sunt mai multe modele de certificat, ceea ce a iscat unele confuzii. Aceste modele sunt precizate în Anexele 1 și 2 din ORD.309/07.07.2010 și în anexele 1.50, 1.51 din ORD 700/2014 actualizat.

Laurențiu Blaga spune că pot fi utilizate atât anexele nr. 1 și nr. 2 ale Protocolului de colaborare încheiat între ANCPI și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 309/2010, cât și anexele 1.50 și 1.51 ale Regulamentului aprobat

prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014, actualizat. Potrivit punctului 3 din Capitolul II al Protocolului de colaborare încheiat între ANCPI și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 309/2010, la încheierea actului autentic sau a certificatului de moștenitor, notarul public are obligația de a verifica titlul de proprietate al dispunătorului sau al autorului succesiunii. În situația în care nu se prezintă un act justificativ al titlului dispunătorului sau autorului succesiunii, se poate lua în considerație, pe riscul părților menționat expres în act, existența dreptului pe baza unei posesii exercitate sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată și prin:

a) certificat pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar, eliberat de către primarul localității unde este situat imobilul, potrivit anexei nr. 1, care face parte integrantă din protocolul de colaborare;

b) certificatul emis de organele fiscale ale autorităților locale;

c) procesul-verbal de identificare a imobilului, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din protocolul de colaborare;

d) documentația cadastrală.

În situația în care nu se poate prezenta notarului public instrumentator un act justificativ al titlului autorului moștenirii sau al dispunătorului, vor fi anexate cererii de dezbatere a succesiunii certificatul pentru atestarea că petentul este cunoscut ca proprietar (anexa nr. 1 la Protocol) și procesul verbal de identificare a imobilului (anexa nr. 2 la Protocol), înscrisuri

eliberate de primăria localității unde este situat imobilul. În ceea ce privește anexa 1.50 la Regulamentul aprobat prin Ordinul directorului general al AN-CPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, aceasta este un înscris care va fi atașat cererii de notare a posesiei în cadrul lucrărilor de înregistrare sporadică conform art. 41 alin (8) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și nu de intabulare a dreptului de proprietate. Referitor la anexa nr. 1.51 la Regulamentul aprobat prin Ordinul directorului general al AN-CPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, aceasta reprezintă modelul de certificat prevăzut de art. 41 alin. (10) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

În baza acestui certificat se intabulează în cartea funciară, în lipsa actelor de proprietate, numai dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești,



precum și curtea și grădina din jurul acestora, determinate potrivit art. 8 din Decretul-lege nr.

42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărânimii, În concluzie, înscrisurile

menționate mai sus sunt utilizate în proceduri diferite și nu pot fi asimilate.

Diferențe între "modificare de suprafață" și "repoziționare"

Diferența dintre documentația cadastrală de modificare a suprafeței unui imobil și documentația cadastrală de repoziționare a unui imobil este relevată clar de art. 105, și 113 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Președintele AN-CPI precizează că documentația cadastrală de modificare a suprafeței imobilului se întocmește în situația în care suprafața imobilului care face obiectul documentației, determinată din măsurători, diferă de cea pentru care a fost atribuit numărul cadastral, indiferent dacă această suprafață a fost sau nu înscrisă în cartea funciară. În schimb, documentația cadastrală de repoziționare se

întocmește doar în situația în care este necesară rectificarea coordonatelor imobilului înregistrat eronat în planul cadastral digital, operațiune care se realizează prin rotație, translație sau modificarea geometriei anterior recepționate.

Astfel, rectificarea coordonatelor imobilului poziționat greșit este realizată prin repoziționare, ori de câte ori este nevoie, dar o singură dată și cu modificarea suprafeței imobilului cu un procent de până la +/-2% din suprafața măsurată înscrisă în cartea funciară. În acest ultim caz documentația va conține suplimentar declarația pe proprie răspundere a proprietarului cu privire la modificarea suprafeței.

Ordinul directorului general al AN-CPI nr.1207/2020 privind modificarea și completarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară:

„Art. 105. - Documentația cadastrală de modificare a suprafeței imobilului se va întocmi în situația în care suprafața imobilului rezultată din măsurători este diferită de suprafața pentru care a fost atribuit numărul cadastral, indiferent dacă această suprafață a fost sau nu înscrisă în cartea funciară.

Art. 107. - (1) Modificarea în plus a suprafeței imobilului situat în intravilan cu un procent de până la 2% inclusiv față de suprafața înscrisă în cartea funciară se realizează în baza documentației cadastrale de modificare a suprafeței și a declarației autentice a proprietarului.

(2) Modificarea în plus a suprafeței imobilului situat în intravilan cu un procent între 2% și 15% inclusiv față de suprafața înscrisă în cartea funciară se realizează în baza documentației cadastrale de modificare a suprafeței, care conține suplimentar următoarele documente:
a) declarația autentică a proprietarului;
b) procesul-verbal de vecinătate întocmit în condițiile art. 84.”

Conform dispozițiilor art. 113 alin. (1), (2), (3) și (31) din Regulament, „(1) Rectificarea erorii de înregistrare în planul cadastral digital, eliminarea golurilor și suprapunerilor din baza de date, respectiv rectificarea coordonatelor, se realizează prin repoziționare.

(2) Repoziționarea este operațiunea de rectificare a coordonatelor imobilului poziționat greșit în planul cadastral care se efectuează prin

rotație, translație sau modificarea geometriei anterior recepționate, fără acordul proprietarului.

(3) În situația în care prin repoziționarea imobilului se modifică și suprafața acestuia, cu un procent de până la +/-2% din suprafața măsurată înscrisă în cartea funciară, documentația cadastrală de repoziționare va conține și declarația pe proprie răspundere a proprietarului prin care acesta consimte la modificarea suprafeței imobilului.”

(31) Repoziționarea se poate realiza ori de câte ori este nevoie, dar o singură dată și cu modificarea suprafeței imobilului cu un procent de până la +/- 2% din suprafața măsurată înscrisă în cartea funciară, ulterior nemaifiind posibilă modificarea suprafeței imobilului respectiv.”



Semnatura electronică pe documentațiile trimise către ANCP

Laurențiu Blaga precizează că pentru fiecare înscris care produce efecte juridice va fi creată o poziție distinctă - fișier.PDF distinct, care va fi semnat electronic. În cazul PAD-urilor, acestea pot fi grupate într-un singur fișier.PDF care va fi semnat electronic; în mod similar se procedează cu releveele sau cu planurile de situație. De asemenea, pentru ca un înscris să fie echivalentul semnăturii olografe acceptate între părți, documentele electronice care pot fi luate în considerare sunt cele semnate de emitent cu semnătură electronică bazată pe un certificat calificat.

Notificarea proprietarilor vecini când imobilul este măsurat

Potrivit prevederilor art. 84 alin. (23) din Regulament, „Notificarea se semnează de proprietarul/titularul drepturilor reale asupra imobilului care face obiectul documentației și de persoana autorizată și conține următoarele informații: data,

ora, locul și scopul convocării, precum și consecințele care decurg din neprezentarea la convocare, respectiv materializarea limitei de proprietate astfel cum este indicată de către titularul dreptului de proprietate/posesie asupra imobilului care face obiectul documentației cadastrale.

Notificarea se transmite prin orice mijloc de comunicare ce asigură confirmarea primirii. Dovada comunicării notificării se va anexa la procesul-verbal de vecinătate. De la data comunicării notificării până la data convocării în vederea semnării procesului-verbal de vecinătate va curge un termen de minimum 15 zile calendaristice”.

Semnarea procesului verbal de vecinătate de către toți proprietarii/posesorii imobilelor vecine celui pentru care este întocmită documentația cadastrală reprezintă recunoașterea reciprocă a limitelor de proprietate.

Notificarea titularilor drepturilor de proprietate sau a altor drepturi reale ale imobilelor vecine este necesară în toate cazurile în care procesul-verbal de vecinătate este prevăzut ca piesă

componentă a documentației cadastrale.

Excepțiile cu privire la semnarea procesului verbal de vecinătate, respectiv cu privire la convocarea proprietarilor, sunt prevăzute la art. 84 alin. (21) și alin. (22) din Regulament, după cum urmează:

„(21) Procesul-verbal de

vecinătate nu este necesar în situația în care suprafața măsurată este mai mare cu până la 2% față de suprafața din act sau cea înscrisă în cartea funciară.

(22) Nu este necesară semnarea procesului-verbal de vecinătate:

- pe latura împrejmuită;
- în cazul în care pentru imobilul învecinat a fost semnat un proces-verbal de vecinătate cu imobilul în cauză;
- pe latura învecinată cu elemente stabile în timp (drumuri, canale, căi ferate etc.);
- pe latura neîmprejmuită dacă limita corespunde cu limita imobilului vecin care este deja înscrisă în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- pentru imobilele cuprinse în planurile parcelare întocmite în sistem de coordonate Stereografic 1970, aflate în baza de date a oficiului teritorial”.

Ordinul directorului general al ANCP nr. 1207/2020 privind modificarea și completarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCP nr. 700/2014 a intrat în vigoare la data de 29 aprilie 2020, iar dispozițiile acestuia nu pot fi aplicate retroactiv. ■

