

Suprapunerea reală și suprapunerea virtuală în sistemul de carte funciară

Mihaela Ispas (counsel, Filip & Company), Simona Rezuș (associate Filip & Company)



Mihaela Ispas
(counsel, Filip & Company)

Suprapunerile de teren, fie că vorbim de cele virtuale sau de cele reale, reprezintă o problemă pe care o întâlnim cel mai des în momentul în care dorim înscrierea terenurilor în cartea funciară sau actualizarea informațiilor tehnice cu privire la acestea. Suprapunerile se manifestă sub forma unor neconcordanțe între datele deja existente cu privire la un teren și cele obținute ca urmare a măsurătorilor cadastrale și pot genera diverse probleme practice: de la simple divergențe cu vecinii până la imposibilitatea proprietarului de a dispune de imobilul său.

Cele mai frecvente motive care conduc la apariția suprapunerilor sunt:

- Măsurători cadastrale efectuate în mod eronat;
- Greșeli cu privire la dimensiunile terenurilor ivite cu ocazia avizării cadastralelor;
- Măsurători inițiale care nu au luat în calcul aspecte importante care țin de forma exactă a unei proprietăți;



Simona Rezuș
(associate Filip & Company)

- Existența unor măsurători anterioare efectuate în mod eronat care au dus la trasarea unor limite de proprietate greșite;
- Erori cu privire la introducerea datelor în sistemul digital.

Sunt considerate erori, în sensul celor prezentate mai sus, inexactitățile de date privitoare la un imobil, care puteau sau pot fi sesizate sau înlăturate cu ocazia recepției documentațiilor cadastrale și a căror existență poate fi constatată prin verificări în teren.

Suprapunerea virtuală este, de regulă, generată de erori de măsurare ori prelucrare sau înregistrare a datelor în evidențele oficiului de cadastru și publicitate imobiliară. Drept urmare, o astfel de suprapunere se manifestă doar la nivelul informațiilor existente în bazele de date și nu implică o suprapunere între imobile existente în teren. Suprapunerea virtuală este soluționată prin operațiunea de re poziționare. Re poziționarea presupune modificarea

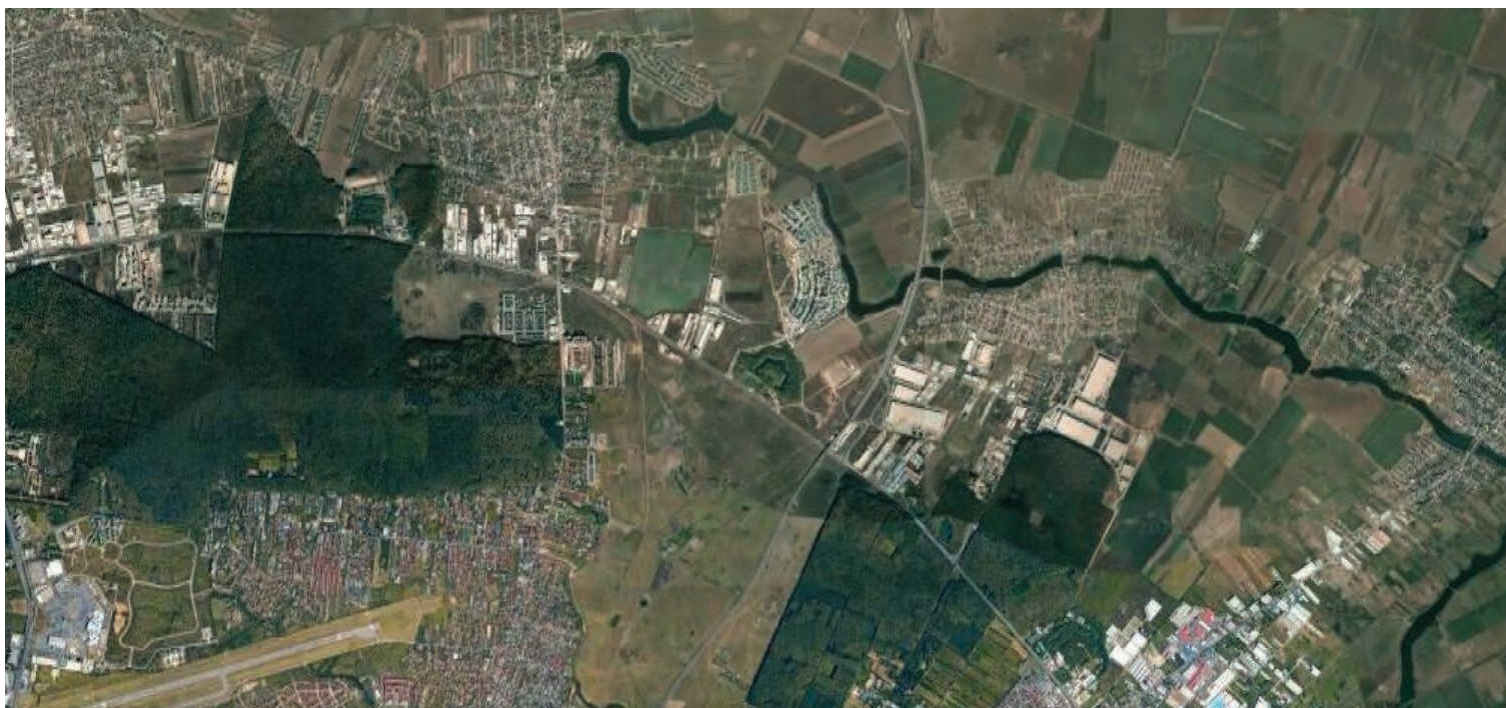
coordonatelor imobilului poziționat greșit în planul cadastral, prin rotație, translație, modificarea geometriei anterior recepționate ori modificarea suprafeței imobilului. Re poziționarea poate fi făcută o singură dată cu privire la terenul respectiv. Primul pas necesar în vederea modificării suprapunerilor îl reprezintă convocarea, de către inspectorul de cadastru, a persoanelor autorizate care au întocmit documentațiile, pentru a verifica situația din teren și a avea posibilitatea de a îndrepta eventualele erori de calcul sau de măsurare. În cazul în care aceste erori nu sunt îndreptate de către cei convocați, legea pune la dispoziția celor interesați două modalități de soluționare stabilite în funcție de dimensiunea suprafeței asupra căreia există suprapunerea:

(i) pentru suprapunerile care nu depășesc aproximativ 2% din suprafața imobilului, re poziționarea este făcută din oficiu. Drept urmare, într-o astfel de situație, procedura prevăzută de lege este una simplă și nu necesită întocmirea unei documentații tehnice de către o persoană autorizată.

(ii) dacă există suprapuneri care depășesc aproximativ 2% din suprafața imobilului, ori suprapunerea este rezultată ca urmare a conversiei geometriei imobilului în sistemul actual de carte funciară, este necesară întocmirea unei documentații de actualizare a informațiilor tehnice, precum și acordul proprietarului terenului care este poziționat în mod greșit, prin care acesta consimte la modificarea suprafeței propriului teren.

În situația în care proprietarul nu își exprimă acordul, ori nu poate fi găsit, persoana autorizată dă o declarație cu privire la aceste aspecte, în termenul stabilit de inspector, iar procedura de actualizare a datelor în cartea funciară va continua.

După avizarea documentației, în rubrica



“Observații” din extrasul de carte funciară și pe planul de amplasament și delimitare va apărea mențiunea „Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă”, care nu constituie piedică la recepția altei documentații cadastrale poziționate corect.

Suprapunerea reală este suprapunerea efectivă în teren datorată existenței mai multor acte juridice diferite pentru același amplasament, identificării diferite a limitei comune sau lipsei materializării limitei la momentul identificării.

În mod special, suprapunerile reale de teren pot apărea ca urmare a:

- Pronunțării unei hotărâri judecătorești care a generat o suprapunere între două imobile;
- Împrejmuirii proprietății fără respectarea limitelor rezultate ca urmare a măsurărilor;
- Erorilor cu privire la dimensiunile reale aflate în titlurile de proprietate;
- Lucrărilor de re poziționare efectuate de autoritățile publice locale și parcelărilor ulterioare cadastrării fără rectificarea cadastrelor anterioare;
- Modificării lățimii străzilor cu consecința diminuării unei părți din teren.

În situația unui imobil nou, pentru care se solicită prima înscriere în sistem, iar oficiul teritorial constată o suprapunere reală cu alte imobile înregistrate anterior în sistemul integrat de cadastru și carte funciară,

documentația cadastrală va fi respinsă.

În toate celelalte situații, suprapunerea reală se soluționează pe cale amiabilă sau prin intermediul instanței de judecată.

Soluționarea pe cale amiabilă presupune întocmirea documentației cadastrale și obținerea acordului proprietarului al cărui teren urmează să-și modifice dimensiunile ca urmare a rectificării.

Un asemenea acord poate fi materializat, din punct de vedere practic, prin următoarele tipuri de tranzacții:

- (1) renunțarea la dreptul de proprietate, atunci când suprafața afectată de suprapunere este mică,
- (2) contractul de schimb de terenuri, în situația în care suprafețele învecinate afectate de suprapunere sunt similare,
- (3) re poziționarea construcției (gardului) care împrejmuește terenul, atunci când suprapunerea este cauzată de amplasarea greșită a acesteia.

În situația în care nu se ajunge la un acord, proprietarii ai căror terenuri se suprapun trebuie să se adreseze instanțelor de judecată, urmând ca acestea din urmă să se pronunțe asupra situației juridice a terenurilor. Astfel, cartea funciară și documentele

cadastrale vor putea fi modificate abia după ce există o soluție definitivă în cauză. Întrucât soluționarea unei suprapuneri se poate prelungi în timp, legea îi oferă proprietarului imobilului asupra căruia există suprapunerea posibilitatea de a dispune în parte de dreptul său de proprietate, prin dezmembrarea prealabilă a terenului în două loturi distincte.

Astfel, acelei porțiuni de teren care nu este afectată de suprapunerea reală i se atribuie un număr cadastral nou, iar proprietarul poate dispune de ea în orice mod, fără limitări, documentația întocmită pentru lotul cu suprapunere fiind respinsă.

Având în vedere că în țară sunt zone extinse cu suprapuneri care generează dificultăți practice de tipul celor menționate mai sus (precum efectuarea unor operațiuni cadastrale sau a operațiunilor de vânzare), implementarea sistemului integrat de cadastru și carte funciară la nivel general își propune să soluționeze aceste nereguli.

De asemenea, administrarea atentă a regimului proprietății, dar și aplicarea cu atenție a delimitărilor terenurilor ar trebui să prevină apariția unor astfel de suprapuneri. ■