

Către: Societatea GISNICOL GEOCAD SRL
În atenția: Domnului Mihail Andrei NICOLESCU, Administrator
Spre știință: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Referitor la: Înregistrarea sistematică a imobilelor pe sectoare cadastrale, problema deficitului de suprafață în tarla

Stimate Domnule,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 140/07.10.2016, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) cu nr. 22375/12.10.2016, privind clarificarea modului de aplicare a prevederilor legislative în situația deficitului de teren în tarla, vă comunicăm următoarele:

Prevederile art. 11 alin. (20) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare, nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilesc următoarele: *"Cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor pentru care au fost emise titluri de proprietate potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare, dacă la nivelul unei tarlale se constată un deficit de suprafață, suprafața fiecărui imobil din respectiva tarla se diminuează proporțional cu suprafața din titlul de proprietate. Ulterior finalizării procedurilor de inventariere a terenurilor prevăzute de Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, se va proceda, la cererea proprietarului, la atribuirea diferenței de suprafață, în condițiile legii."*

Aceste reglementări sunt aplicabile la nivel de tarla în situația în care se pot stabili amplasamentele imobilelor. În această situație suprafețele imobilelor vor fi diminuate proporțional, pe baza unui coeficient stabilit prin raportarea suprafeței tarlalei la suma suprafețelor din titlurile de proprietate, astfel cum este precizat în capitolul 3.3.2.2 - *Stabilirea limitelor imobilelor situate în extravilan* din Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru pe sectoare cadastrale în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară finanțate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, aprobate prin ordinul directorului general al ANCPI nr. 979/05.08.2016: *"În cazul imobilelor din extravilan care au făcut obiectul legilor fondului funciar, dacă în urma măsurării unei tarlale se constată un deficit de suprafață, suprafața imobilelor din tarla se diminuează proporțional pe baza unui coeficient stabilit prin raportarea suprafeței tarlalei la suma suprafețelor din titlurile de proprietate. Proprietarii imobilelor în cauză pot solicita atribuirea diferenței de suprafață, în condițiile legii."*

Acordul de diminuare a suprafeței imobilului, care presupune semnarea fișei de date a acestuia sub forma declarației proprietarului, se impune numai în cazul deficitului de suprafață stabilit la nivel de sector cadastral pentru care nu se pot identifica amplasamentele parcelelor, prevedere stabilită la art. 11 alin. (22¹) din Legea nr. 7/1996, coroborată cu cea de la alin.(22²) lit. d), potrivit căroră: *"(22¹) În cazul imobilelor, respectiv*

terenuri cu sau fără construcții situate în extravilan, care au făcut obiectul legilor fondului funciar, indiferent dacă au fost sau nu înregistrate anterior în sistemul integrat și dacă sunt împrejmuite sau nu, în măsura în care există deficit de suprafață în sectorul determinat și nu se pot stabili amplasamentele și suprafețele terenurilor, se va înființa o carte funciară a titlurilor de proprietate din sectorul cadastral, în care se vor înscrie și celelalte drepturi reale constituite asupra imobilelor.

(22²) În aplicarea dispozițiilor alin. (22¹), persoana autorizată procedează la identificarea limitelor sectoarelor cadastrale care sunt stabilite de Agenția Națională, după cum urmează: (.....)

d) dacă, pe baza verificărilor pe teren, titularii drepturilor de proprietate sunt de acord cu amplasamentele corectate și cu suprafețele reduse și propuse de persoana autorizată, pe baza măsurătorilor efectuate, acesta va lua act de acordul proprietarilor din sector, pe baza declarațiilor acestora cuprinse în fișele interviu semnate și de către titularii drepturilor de proprietate.(.....).”

Așadar, întrucât legiuitorul a stabilit în Legea nr. 7/1996 cazurile exprese în care se cere acordul proprietarului pentru diminuarea suprafeței imobilelor, pentru deficitul de suprafață în tarla nefiind prevăzut acest acord, concluzia noastră este că fișele de date ale imobilelor din tarlalele cu deficit nu trebuie semnate de către titularii dreptului de proprietate.

Cu deosebită considerație,

Victor Adrian GRIGORESCU
Director Direcția de Înregistrare Sistematică

