



Exemplar 1

Către: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnei/Domnului Director
Doamnei/Domnului Șef Serviciu Cadastru
Doamnei/Domnului Șef Serviciu Publicitate Imobiliară
Referitor la: informare soluție pronunțată în dosarul nr. 450/64/2024 al
Înaltei Curți de Casație și Justiție

Stimate doamne/Stimați domni,

Vă transmitem anexat prezentei adrese, sentința civilă nr. 178/23.12.2024 pronunțată în dosarul nr. 450/64/2024 al Curții de Apel Brașov prin care s-a dispus anularea art. 98 alin. (2) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPPI nr. 600/2023.

Hotărârea Curții de Apel Brașov a rămas definitivă prin decizia nr. 4044/19.09.2025, prin care Înalta Curte de Casație și Justiție a respins recursul declarat de ANCPPI împotriva sentinței civile mai sus menționate.

Atașăm:

- sentința civilă nr. 178/23.12.2024 pronunțată în dosarul nr. 450/64/2024 al Curții de Apel Brașov;
- extras de pe site-ul Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la soluția pronunțată în dosarul nr. 450/64/2024.

Cu deosebită considerație,

Laurențiu Alexandru BLAGA
DIRECTOR GENERAL

Mircea Viorel POPA
Director General Adjunct

Înt: A.C.M./26.09.2025

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA Nr. 178/2024
Ședința publică de la 23 Decembrie 2024
Completul compus din:
PREȘEDINTE Tiberiu-Adrian Virgolici
Grefier Tina Szabo

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra soluționării acțiunii formulată de reclamantul PRECUP RADU-DANIEL, în contradictoriu cu pârâții ANCPİ BUCUREȘTI, DIRECTOR GENERAL AL ANCPİ având ca obiect „anulare acte administrative cu caracter normativ – art.98 alin.2 Ordin nr.600/2023”,

Dezbaterile în cauza de față au avut loc în ședința publică din 12.12.2024, fiind consemnate în încheierea de ședință, care face parte integrantă din prezenta hotărâre judecătorească, când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru datele de 15.12.2024, 17.12.2024, 18.12.2024 și 23.12.2024 în condițiile art. 396 alin. 2 din Cod procedură civilă.

În deliberare,

CURTEA

Deliberând, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la această instanță la data de 26.08.2024, sub nr. 450/64/2024, reclamantul Precup Radu Daniel a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Directorul General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, anularea art. 98 alin. 2 din Ordinul nr. 600/2023 din 8 februarie 2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară emis de Directorul General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat, în esență, că art. 98 alin 2 din Ordinul 600/2023 îi limitează dreptul la muncă și activitate economică bazată pe respectarea legilor primare și a actelor normative ce le pun în aplicare, acest articol nepunând în aplicare legea, ci contravenind legii prin adăugare la lege, contrar dispozițiilor Legii 24/2000, pe care autoritatea trebuia să o respecte la emiterea actului normativ contestat.

Actul normativ superior, respectiv Legea 7/1996, în baza căreia a fost emis Ordinul 600/2023, nu limitează tipul imobilelor pentru care se poate face modificarea suprafeței după proveniența lor din alipiri/dezlipiri, deci nici Ordinul emis în baza ei, nu poate limita modificarea de suprafață după proveniența imobilului în acest sens.

Mai mult nu se prevede în lege nicăieri un procent de 2%. Acesta a fost introdus exclusiv prin Ordinul 600/2023 art. 98 alin 2.

Actuala reglementare duce la o discriminare a proprietarilor și limitarea dreptului de proprietate, contrar prevederilor constituționale, care pot fi făcute doar prin lege și nu prin acte normative cu caracter administrativ.

ANCPİ, ca executiv, a ajuns să legisfeze peste puterea parlamentului, a legislativului, încălcând efectele legii și limitând dispunerea dreptului de proprietate.

Dacă legea prevede posibilitatea modificării suprafeței imobilelor cu un procent de până 15%, înseamnă că Ordinul 600/2023, care trebuie să fie actul normativ de aplicare a legii 7/96 în domeniul cadastrului, nu poate întinde sau constrânge dreptul prevăzut de lege.

Aceste aspecte le-au fost transmise pârâților motivat și de către OCPI Brașov precum și de alte persoane autorizate la dezbaterile anterioare de modificare a Ordinului 600/2023, ca

urmare a problemelor întâmpinate în timp, dar părâții nu au luat în considerare sesizările acestora, pe motiv că acest articol nu ar fi fost în dezbatere publică.

OCPI Brașov a precizat că: "Actuala reglementare adauga la dispozițiile legii care permit modificarea de suprafață, pe cale administrativă, prin majorarea acesteia, în limite de 5% pe extravilan și 15% pe intravilan sau fara limită de mărime pentru diminuare.

A reglementa faptul ca pentru imobilele care rezultă din operațiuni de alipire/dezlipire (anterioare sau concomitente cu cererea de modificare, pentru ca textul nu distinge) suprafața se poate modifica cu cel mult 2% vine în contradicție clara cu dispoziția legii și ca atare trebuie abrogata.

Mai mult norma nu face distincție între intravilan sau extravilan, între cereri bazate pe voința părților sau cereri bazate pe hotărâri judecătorești.

Norma așa cum este ea redactată este imprevizibilă și contravine și cadrului legal al Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativă".

Actuala reglementare a art. 98 alin 2 din Ordinul 600/2023 poate afecta atât imobilele din extravilan cât și cele din intravilan, pe cele din voința părților sau bazate pe hotărâri judecătorești, astfel încălcându-se norma superioară precum și dreptul fundamental al dreptului la proprietate, inclusiv principiul opozabilității față de terți, prin acesta limitând cetățenii să dispună de întreg imobilul, așa cum este real în teren și măsurat de o persoană autorizată.

Este absurd ca modificarea suprafeței să se poată face asupra unui întreg iar dacă din cauze tehnice nu s-a făcut sa nu se poată face asupra părților rezultate din alipire/dezlipire. Să menționeze părâții unde se face o astfel de referire în Legea 7/96. Din punctul meu de vedere Ordinul 600/2023 prevede la anexa 16 - Planul de amplasament și delimitare menționarea suprafeței din acte precum și a suprafeței din măsurători care de regulă sunt diferite. În caz de alipire/dezlipire, logic ar fi ca acele suprafețe să fie proporționale la imobilele rezultate din alipire/dezlipire pentru a se vedea permanent procentul între suprafețele din acte și cele din măsurători de la deschiderea cărții funciare și astfel să nu se ajungă la modificarea peste procente prevăzute de lege. Probabil așa ceva ar fi trebuit să reglementeze autoritatea în domeniu și astfel nu depășea prevederile legii superioare.

ANCPI a invocat art. 128 alin 1 și 2 din Ordinul 600/2023 ca să nu se facă modificări repetate ale suprafețelor, dar dacă aplica proportionalitatea suprafețelor din acte și din măsurători ca urmare a dezlipirii/alipirii imobilelor acest lucru nu se întâmplă.

A invoca faptul că dacă un imobil a fost dezlipit/alipit acesta nu se mai poate rectifica, iar dacă nu s-a dezlipit/alipit acesta se poate rectifica încalcă grav actele normative superioare: L7/96 art. 41 alin 3 și Codul Civil art. 907, 908. Un imobil se poate rectifica de oricâte ori când situația reală nu corespunde cu situația din cartea funciară. Într-adevăr nu peste procente prevăzute de lege. Dacă acestea ar fi depășite rectificarea nu s-ar mai face pe cale administrativă ci pe cale judecătorească.

Nu este normal să pedepsești un proprietar de ceva ce nu i s-ar putea imputa. Constatarea suprafeței imobilului este de competența persoanelor autorizate în domeniul cadastrului în urma măsurării imobilului conform normelor și aparaturii în vigoare. Dacă un proprietar alege un autorizat care greșește la un moment dat și apoi dezlipește/alipiește imobilul nu înseamnă că imobilul lui este blocat permanent și nu se mai poate rectifica, atâta timp cât legea o prevede.

ANCPI invocă în răspunsul la întâmpinare operațiunea de re poziționare, unde se poate face, fără acordul autentic al proprietarului atât translația cât și modificarea suprafeței cu +/-2%. Această operațiune nu este o modificare autentică de suprafață și se poate face chiar fără acordul proprietarului, în schimb modificarea de suprafață se poate face doar cu acordul autentic al proprietarului sau prin sentință judecătorească. Invocarea altei operațiuni strict tehnice ce nu aduce modificarea în esență a dreptului de proprietate precum o face modificarea de suprafață nu se poate susține logic și gramatical.

Erorile de integrare a imobilului în sistemul integrat de cadastru pot fi de mai rezultate din mai multe sume de erori și nu doar de erori de măsurători, așa cum eu am învățat la cursurile de topografie și cadastru. A invoca faptul că eroarea de determinare a suprafeței nu poate fi mai

mare de 2% este ca urmare a aplicării doar a normelor juridice înțelese fără a aplica normele tehnice.

Astfel, eroarea de integrare a suprafeței imobilului poate fi atât din cauza determinării eronate a suprafeței ca urmare a măsurătorilor eronate, a preciziei aparatelor de măsurători (în cazul GPS-ului eroarea de determinare a unui punct poate fi de la câțiva cm până la câțiva zeci de cm dacă există ecranare), a prelucrării eronate a măsurătorilor (a unirii eronate, neintenționate a punctelor de contur), a identificării eronate a limitelor din schițele și actele anterioare, etc.

Conform cărților în domeniul cadastrului, nu s-a stabilit niciodată cât se pot întinde aceste erori și nici excluderea lor.

Există trei tipuri principale de erori care pot apărea în măsurătorile topografice: erori sistematice, erori accidentale și erori datorate condițiilor atmosferice.

Erorile sistematice reprezintă un tip specific de erori care apar în măsurătorile topografice. Acestea se caracterizează prin faptul că sunt constante și repetabile, cu o cauză identificabilă și corectabilă. Acestea se deosebesc de erorile accidentale, care sunt aleatorii și nu pot fi prevăzute sau controlate cu exactitate.

Erorile accidentale sunt un alt tip de erori care pot influența acuratețea măsurătorilor topografice. Spre deosebire de erorile sistematice, care sunt constante și pot fi corectate, erorile accidentale sunt aleatorii și nu pot fi prevăzute sau controlate în totalitate.

Condițiile atmosferice reprezintă un factor cheie care poate influența precizia măsurătorilor topografice. Variabilitatea și imprevizibilitatea condițiilor atmosferice pot duce la erori dificil de controlat și de anticipat.

Având în vedere caracterul pronunțat al Ordinului 600/2023 ANCPI, dacă avea intenții corecte, trebuia să consulte specialiștii în domeniu și să ia act de atenționările acestora. Consultarea trebuia să fie reală și nu doar pentru a marca efectuarea acesteia. Pentru un ordin cu o astfel de însemnătate și cu caracter atât tehnic cât și juridic nu poate fi studiat și consultat corespunzător în 10 zile și fără efectuarea unor ședințe ample de dezbatere publică în forumurile profesionale cât și academice de profil.

ANCPI a dovedit în timp intenția de a încălca prevederile legilor superioare iar acest lucru l-am mai dovedit în cauzele 95/64/2016 și 292/64/2016 deschise la Curtea de Apel Brașov, cauze ale căror sentințe au fost publicate în Monitoarele Oficiale 880, 890/2018.

Intenția ANCPI a dovedit de-a lungul timpului rezistență la aplicarea sentințelor refuzând aplicarea lor și chiar dovedind lipsa de respect față de puterea judecătorească inițiind și susținând în comisiile parlamentare inclusiv modificarea legii 7/96 cu scopul de a eluda sentința 113/2016 a Curții de Apel Brașov.

În acest sens, reclamantul a atașat raportul Corpului de control 28/07.05.2020 care sancționa întreg OCPI Brașov pentru aplicarea în continuare a articolelor anulate de Curtea de Apel Brașov prin sentința 113/2016, avizele legii 264/2021 care atesta promovarea și susținerea legii 264/2021 în Parlament de către ANCPI.

Modificarea de suprafață este necesară pentru întocmirea reală a cadastrului, conform situației reale din teren, în conformitate cu Legea nr. 7/1996 art. 41 alin 3.

Modificarea suprafeței este în sine o rectificare a cărții funciare conform art. 907, 908 Cod Civil și presupune măsurarea acelorași limite de proprietate și nu o mărire fizică a terenului (așa ceva e ilegal).

Dacă la prima documentație când s-a deschis cartea funciară inițială conform Legii nr. 7/96 s-a măsurat eronat sau prelucrat măsurătorile eronat, legiuitorul a stabilit că se poate modifica suprafața imobilului cu până la 15% față de suprafața inițială pentru imobilele din intravilan și de 5% pentru imobilele din extravilan.

În ceea ce privește cărțile funciare deschise conform Decretului Lege 115/1938, acestea nu au suprafață măsurată ci o suprafață scriptică, iar Curtea de Apel Brașov, în sentința 113/2016 a stabilit că pentru aceste imobile se vor deschide cărți noi conforme Legii nr. 7/1996 deoarece descrierea imobilelor în cărțile vechi deschise conform Decretului Lege 115/1938 este diferită și incompletă față de descrierea imobilelor din cărțile deschise conform Legii nr. 7/1996. Mai mult în zona Bucovinei sunt cărți funciare deschise conform Decretului Lege 115/1938 care nici nu au

suprafața menționată, suprafață ce apare obligatoriu abia la apariția Legii 7/96. (reiese din sentința 2857/2018 a ICCJ).

ANCPI a propus unor parlamentari și implicit inițiat eludarea sentinței 113/2016 amestecând cărțile funciare deschise conform Decretului Lege 115/1938 și astfel făcând imposibil de aplicat atât articolul contestat: art. 98 alin 2 din Ordinul 600/2023 cât și așa zisa "înregistrare în planul cadastral" inventată de pârâtă care nu este altceva decât o actualizare dovedită ilegală, la acel moment, prin sentința 113/2016 a CA Brașov. De altfel sunt articole și capitole întregi din vechiul Ordin - 700/2014, dar ANCPI nu a modificat acel ordin din dorința eliminării sentințelor 109 și 113/2016 ale Curții de Apel Brașov din textul ordinului 700/2014 și mascării actualizării cărților funciare vechi deschise conform Decretului lege 115/1938, abrogat, sub forma "înregistrării în planul cadastral" al acestor imobile, o diferență de formă și nu de fond.

Întrucât această lege 264/2021 a fost susținută de ANCPI cu scopul de a amesteca cărțile funciare deschise conform L7/96 cu cele deschise conform Decretului Lege 115/1938 și datorită faptului că imobilele înscrise în cărțile funciare deschise conform Decretului Lege 115/1938 sunt predominant dezlipite/alipite, iar atributele acestora nu corespund de regulă situației din teren, în special suprafața așa cum ICCJ a subliniat în sentința 2857/2018 din 19.09.2018.

A invocat reclamantul excepția de neconstituționalitate a Legii nr. 264/2021 (ce a modificat 17/1996) în totalitate și a art. I - punctul 20 din Legea nr. 264/2021.

În drept, reclamantul a invocat Legea nr. 7/1996, Legea nr. 24/2000, Legea nr. 554/2004 și Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

În probațiune, reclamantul a depus la dosar înscrisuri.

Prin întâmpinare, pârâta Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a solicitat respingerea cererii reclamantului, precum și respingerea cererii de sesizare a Curții Constituționale.

În motivarea întâmpinării, pârâta a arătat că cererile de înscriere, recepție sau avizare, înregistrate în evidențele de cadastru și carte funciară se soluționează în conformitate cu dispozițiile art. 876 - 915 din Codul Civil, ale Legii nr. 7/1996, ale Regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General nr. 600/2023 și ale altor dispoziții legale incidente în materie cu care acestea se completează.

Potrivit art. 879 alin. (1)-(2) și (5) din Codul Civil,

"(1) Imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipiri, dacă mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia.

(2) De asemenea, imobilul înscris în cartea funciară se modifică și prin dezlipiri, dacă se desparte o parte din imobil sau se micșorează întinderea acestuia. (...)

(5) Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate."

Conform art. 25 alin. (1) din Legea 7/1996, "Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatări a acestora, pot să le alipească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii", iar potrivit art. 98 alin.2 din OGD nr. 600/2023, "în cazul imobilelor rezultate în urma operațiunilor de aii pi re/dezlipi re, suprafața acestora poate fi modificată cu cel mult 2% față de suprafața înscrisă în cartea funciară.

Totodată, Legea 7/1996 stabilește în mod expres la art.24 alin.(2) următoarele:

„Cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil, iar procedura de înscriere în cartea funciară, de prezenta Ieste și de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale."

Astfel că, raportul lege - ordin este de la general la particular, Codul Civil și Legea nr. 7/1996 instituind principiile generale referitoare la modificările de carte funciară, iar Regulamentul aprobat prin ordinul cu caracter normativ al directorului ANCPI stabilind toate

regulile și procedurile de întocmire a documentațiilor cadastrale și de înscriere în cartea funciară pentru diversele operațiuni solicitate de petenți.

Ca atare, în contra a ceea ce susține reclamantul, dispozițiile art. 98 alin.2 din ODG nr. 600/2023 sunt în acord cu prevederile art. 6, art. 13 lit. a și b din Legea nr 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, sunt corelate cu ansamblul normelor interne (Codul civil) și cu prevederile actului normativ de nivel superior, nu depășesc limitele și nu contravin principiilor și dispozițiilor Legii nr. 7/1996 în cazul de față.

În egală măsură, prin reglementare art. 98 alin.2 din ODG nr. 600/2023 nu se încalcă nici dreptul la proprietate, astfel cum susține în mod greșit reclamantul, întrucât: art. 879 din Codul Civil prevede în mod expres la alin.5 că: "Operațiunile de modificare a imobilului înscris în cartea funciară, prin alipiri sau dezlipiri, au caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate."

Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 instituie principii potrivit cărora alipirea și dezlipirea imobilelor se realizează în baza unor "documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului sau al posesorului notat în cartea funciară, exprimat prin înscris în formă autentică sau, după caz, prin hotărâre judecătorească definitivă." (art. 127 alin. (1) din regulament).

Cu privire la natura juridică a acestor operațiuni (alipire/dezlipire), Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 796/2019 a statuat că: "[...] prin modificarea de carte funciară se înțelege orice schimbare privitoare la aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului înscris asupra aceluși imobil și care este diferită de acțiunea în rectificarea cărții funciare, aceasta din urmă fiind definită în art. 902 alin. (2) din Codul civil ca privind radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

Prin urmare, Curtea reține că operațiunile de modificare a imobilelor înscrise în cartea funciară, prin alipire sau dezlipire, la cererea titularului dreptului de proprietate, sunt de natură tehnico-materială, în sensul că nu implică transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor ce formează obiectul lor, ci mijlocesc modificarea materială a imobilelor, prin mărirea sau micșorarea suprafeței acestora. Potrivit art. 880 din Codul civil, în aceste cazuri, se vor deschide cărți funciare noi în care vor fi înscrise imobilele nou rezultate, iar vechile cărți funciare se vor închide, fără a se mai putea redeschide pentru alte înscrieri."

Concluzionând, prin reglementarea actuală, nu s-au impus ale dreptului de proprietate, ci pur și simplu s-a dezvoltat soluția din actul normativ de bază prin menționarea în mod expres în textul actului normativ a regulilor și procedurilor de întocmire a documentațiilor cadastrale și de înscriere în cartea funciară pentru diverse operațiuni.

Astfel că, în considerarea celor expuse mai sus, prin dispozițiile art.98 alin. (2) din Regulament nu se încalcă ierarhia actelor normative.

Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 prevede la art. 128 alin. (1) și (2) faptul că "în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, la întocmirea documentațiilor cadastrale de alipire/dezlipire se utilizează suprafețele imobilelor implicate în aceste operațiuni, rezultate din măsurători, pentru care au fost atribuite numere cadastrale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data atribuirii numărului cadastral, indiferent dacă aceste suprafețe au fost sau nu înscrise la acea dată în cartea funciară. Dacă se impune conversia cărții funciare, atunci suprafața din măsurători, pentru care a fost atribuit numărul cadastral, se preia din planul de amplasament și delimitare."

(2) "În situația în care, la măsurătorile efectuate la teren se constată că suprafața măsurată a imobilului /imobilelor supuse operațiunilor de dezlipire/alipire este diferită de suprafața măsurată anterior și evidențiată în documentația cadastrală inițială recepționată, se realizează în prealabil o documentație de modificare a suprafeței, verificându-se dacă anterior a mai fost realizată o modificare în plus a suprafeței."

Modificarea suprafeței imobilului se realizează în conformitate cu dispozițiile art. 41 alin. (3) din Lege, potrivit cărora:

"În cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă într-o

carte funciară pe baza unei documentații cadastrale recepționate de oficiul teritorial sau suprafața din documentația cadastrală, recepționată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel:

a) dacă suprafața din măsurători este mai mică, atunci această suprafață se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a acordului proprietarului privind înregistrarea acestei suprafețe;

b) dacă suprafața din măsurători este mai mare în proporție de până la 15% inclusiv, în cazul terenurilor din intravilan, și de până la 5% în cazul terenurilor din extravilan, atunci suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a declarației proprietarului (...).

Prin urmare, operațiunea de alipire/dezlipire este ulterioară operațiunii de modificare a suprafeței realizată în condițiile art. 41 alin. (3) din Lege și în conformitate cu prevederile art. 100 alin. (1) din Regulament, "Modificarea în plus a suprafeței imobilului înscris în cartea funciară, până la procente prevăzute de lege se poate realiza la cererea proprietarului, o singură dată."

Dincolo de acest aspect, acestor două cazuri de modificare a suprafeței unui imobil prevăzute de art. 41 alin. 3 lit. b) din Legea nr. 7/1996, care vizează o diferență de suprafață de 5% și respectiv 15%, după caz, le corespund prevederile corelative ale art. 98 alin. 1 și art. 99 din Regulament și nu ale art. 98 alin. 2 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, cum în mod greșit apreciază reclamantul.

Prin art. 98 alin. (2) din Regulament s-a statuat că "în cazul imobilelor rezultate în urma operațiunilor de alipire/dezlipire, suprafața acestora poate fi modificată cu cel mult 2% față de suprafața înscrisă în cartea funciară".

Astfel, în contextul în care operațiunea de alipire/dezlipire este ulterioară operațiunii de modificare, modificarea în plus a suprafeței imobilului înscris în cartea funciară se realizează o singură dată, la art. 98 alin. 1, respectiv art. 99 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023 se reglementează posibilitatea modificării în plus a suprafeței imobilelor, cu aceleași procente prevăzute de Legea nr. 7/1996, de 5% și respectiv 15%, după caz, este evident că procentul de cel mult 2%, la care se referă art. 98 alin. 2 din Regulament are în vedere o modificare a suprafeței rezultată strict din erorile de ordin tehnic (ale coordonatelor GPS) ce pot apărea în cadrul măsurătorilor, erori care de altfel sunt stabilite la art. 31 din Regulament, precum erorile de identificare a punctului de contur, eroarea poziției reciproce a punctelor de contur ale imobilelor +/- 10 cm, eroarea de poziție absolută a punctelor și erorile punctelor rețelei geodezice de sprijin.

Aceste erori nu generează suprapuneri între imobilele din sistemul integrat de cadastru și carte funciară, fiind doar la nivelul coordonatelor GPS și de altfel, insesizabile în teren, în plan real.

Acest procent de 2% la care face referire art. 98 alin. 2 din Regulament vizează modificarea suprafeței unui imobil doar ca urmare a rectificării erorii de înregistrare în planul cadastral digital, a eliminării golurilor și suprapunerilor din baza de date, respectiv a rectificării coordonatelor și se realizează prin re poziționare, potrivit art. 104 alin. (1) (2) și (4) din aceeași normă.

Astfel, re poziționarea este operațiunea de rectificare a coordonatelor imobilului poziționat greșit în planul cadastral, prin rotație, translație, modificarea geometriei anterior recepționate. Modificarea geometriei poate conduce la modificarea suprafeței imobilului care nu poate să depășească +/- 2% față de suprafața măsurată înscrisă în actul de proprietate sau în actul de proprietate.

Modificarea geometriei și a suprafeței în cadrul re poziționării nu implică modificarea limitelor fizice, ci actualizarea bazei de date a cadastrului în urma remăsurării aceluiași limite ce defineau imobilul la momentul întocmirii documentației anterioare.

Cu alte cuvinte, dispozițiile art. 98 alin. (2) din Regulament, respectiv modificarea cu cel

mult 2% față de suprafața înscrisă în cartea funciară, se aplică în cazul repoziționării și nu intră sub incidența art. 41 alin. (3) din Lege, care vizează modificarea suprafeței unui imobil, în cazul în care la măsurătoare se constată diferențe mai mari de 5% sau respectiv 15%, în funcție de categoria terenurilor.

Prin urmare, susținerile reclamantului nu își găsesc suport juridic atâta vreme cât, în măsura în care operațiunea de modificare a suprafeței este prealabilă celei de alipire/dezlipire, nu se mai poate concluziona că două imobile a căror suprafață a fost modificată deja, mai poate prezenta ulterior alipirii /dezlipirii diferențe de suprafață într-o procent care ar putea depăși un procent de +/- 2%.

Este greu de crezut că pot apărea astfel de situații în condițiile în care măsurătorile se fac cu aparate tehnice de generație nouă, a căror eroare nu poate genera diferențe într-un procent foarte mare și mai ales de 15%, o diferență la nivelul acestui procent putând apărea, în circumstanțele existenței aparatelor de măsurare actuale, doar ca urmare a unei erori umane de instrumentare a unor astfel de aparate, eroare pentru care persoana autorizată este obligată să răspundă conform prevederilor art. 24 alin.1 din Regulament.

În concluzie, la elaborarea prevederilor art. 98 din Regulament, s-a avut în vedere ca modificarea de suprafață să se poată face o singură dată, iar operațiunile de repoziționare, alipire/dezlipire să fie admisibile cu condiția încadrării în erorile de determinare a punctelor de contur, fără ca acestea să conducă la o eroare de determinare mai mare de 2% față de suprafața măsurată inițial.

Prin urmare, în cazul în care s-au constatat erori de determinare a punctelor de contur, suprafața imobilelor rezultate în urma operațiunii de alipire/dezlipire, poate fi modificată cu cel mult 2 % față de suprafața înscrisă în cartea funciară.

Reclamantul se referă la situația specială prevăzută de art. 40 alin. 2¹ și alin. 3 lit. b) din Legea nr.7/1996, respectiv a imobilelor înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, care au fost alipite/dezlipite fără a avea la bază documentații cadastrale recepționate în condițiile Legii și ale Regulamentului din care provin.

A citat pârâta prevederile art. 40 alin. 2¹ și alin. 3 lit. b) din Legea nr.7/1996 și a arătat că și în cazul alipirii/dezlipirii imobilelor prevăzute la articolul 40 alin. 3 lit. b) din Legea nr.7/1996 sunt aplicabile dispozițiile art. 41 alin.3 din Legea nr.7/1996 în maniera descrisă anterior în cazul în care se identifică diferențe între suprafața înscrisă în acte și cea rezultată din măsurători.

Dincolo de acest aspect, nu înțelege nici contextul invocării acestui text de lege, care face trimitere la deschiderea unei noi cărți funciare pentru imobilul rezultat în urma operațiunii de alipire/dezlipire, în condițiile în care, reclamantul solicită în cererea sa anularea prevederilor art. 98 alin. 2 din Regulamentul aprobat prin ODG nr. 600/2023, criticând acest text de lege sub aspectul unei pretense necorelări a acestuia cu prevederile Legii nr. 7/1996 din perspectiva procentului cu care poate fi modificată suprafața unui imobil rezultat din alipire/dezlipire deja înscris în cartea funciară.

Susținerile reclamantului privind eludarea sentinței nr. 113/2016 a Curții de Apel Brașov și a deciziei nr. 2857/2018 a ICCJ sunt neîntemeiate și nu pot constitui temei pentru anularea prevederilor art. 98 alin.2.

Prin cele două hotărâri judecătorești s-a dispus anularea în parte a Ordinului directorului general al A.N.C.P.I. nr. 1340/2015, respectiv a pct. 36, 48 și 53, însă aceste dispoziții nu mai sunt în vigoare, astfel că afirmațiile acestuia privind eludarea de către subscrisa a celor dispuse de instanță sunt neîntemeiate.

De altfel, reclamantul nu se află la formularea primei cereri de chemare în judecată prin care solicită anularea ordinului directorului general al ANCPPI sau a unor reglementări punctuale din cadrul acestora, cereri în cadrul cărora invocă cu consecvență excepția de neconstituționalitate a Legii nr. 264/2021 privind modificarea și completare a Legii nr. 7/1996 și pentru modificarea art. 121 din Legea nr. 18/1991 în totalitate și în special a art. I, pct. 20 din Legea nr. 264/2021.

Cel mai recent demers de acest gen a făcut obiectul dosarului nr. 627/64/2022 al Curții de

Apel Braşov, dosar ce a avut ca obiect solicitarea reclamantului de anulare parţială a ODG nr. 599/2002 - solicitare ce a fost respinsă definitiv de către instanţă.

Astfel şi în cadrul acestui dosar a fost invocată aceeaşi excepţie de neconstituţionalitate prin raportare la aceleaşi motive de fapt şi de drept, excepţie soluţionată de Curtea Constituţională prin respingerea ca inadmisibilă conform Deciziei nr. 58/01.02.2024 pronunţată în dosarul nr. 1173/D/2023.

În consecinţă, pârâta a solicitat respingerea cererii de sesizare a Curţii Constituţionale.

În drept, pârâta a invocat dispoziţiile Legii nr. 554/2004, ale Legii nr. 7/1996, ale Ordinului directorului general al A.N.C.P.I. nr. 600/2023, ale Codului de Procedură Civilă, precum şi pe orice alte dispoziţii incidente în prezenta cauză.

În probaţiune, pârâta a depus la dosar înscrisuri.

Prin răspunsul la întâmpinare, reclamantul a arătat, în esenţă, că pârâta raportează modificarea de suprafaţă reglementată real în Codul Civil la art 907,908 Cod Civil respectiv în Legea 7/96 la art 41 alin 3, la prevederile art 879 Cod Civil care prevede unirea mai multor imobile sau la dezlipirea imobilelor când se desparte o parte din imobil invocat incorect.

În realitate modificarea de suprafaţă este constatare a situaţiei reale din teren raportată la situaţia juridică a imobilului - cea din actele de proprietate (pentru imobilele neînscrise în cartea funciară) respectiv faţă de actele de proprietate şi situaţia din cartea funciară pentru imobilele înscrise în cartea funciară - cazul de faţă.

Atâta timp cât Legea 7/96 la art 41 alin 3 prevede posibilitatea modificării suprafeţei imobilului de carte funciară "dacă suprafaţa din măsurători este diferită de suprafaţa înscrisă într-o carte funciară pe baza unei documentaţii cadastrale recepţionate de oficiul teritorial sau suprafaţa din documentaţia cadastrală, recepţionată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafaţa din actele de proprietate, cererea de recepţie şi înscriere în cartea funciară" cu procente prevăzute la alineatele a, b şi chiar c, ANCPI nu poate prevedea într-un act normativ inferior care trebuie să pună în aplicare tocmai actul normativ superior limitări peste prevederile actului normativ superior.

Art 98 alin 2 din Ordinul 600/2023 intră în contradicţie cu toate literele de la alineatul 3 al art 41 din Legea 7/1996 interzice micşorarea suprafeţei imobilului în minus încălcând litera a) a articolului; interzice mărirea suprafeţei imobilului cu procente între 2% şi 15% pentru terenurile intravilane respectiv 2% şi 5% pentru terenurile extravilane încălcând litera b) a articolului; interzice notarea posesiei pe diferenţa de suprafaţă peste 15% pentru terenurile în intravilan respectiv 5% pentru terenurile în extravilan în condiţiile specifice ale sub paragrafelor literei c).

Codul Civil este regula generală, Legea este regula particulară iar ordinul reprezintă norma de aplicare a actelor normative superioare, fiind în acest caz act administrativ cu caracter normativ şi de aceea nu poate adăuga/contraveni legii şi Codului Civil.

Pârâta se raportează la documentaţiile de alipire/dezlipire invocând articolul 879 Cod Civil, în realitate articolul combătut este la capitolul de actualizare a imobilelor - la documentaţiile de modificare suprafaţă şi astfel trebuie să se aplice acelui capitol.

Pârâta nu raportează art. 98 alin 2 la documentaţia de modificare de suprafaţă ci la documentaţia de alipire/dezlipire. Aşa se aplică acest articol la unele oficii şi chiar în acelaşi oficiu la unele lucrări. Din cauză că suprafaţa imobilelor în cartea funciară se menţionează prin rotunjire la metru pătrat (art. 31 alin 1 lit. d din Ordinul 600/2023) la momentul alipirii mai multor imobile cu suprafeţe cu peste 0.4 mp va rezulta, în funcţie de numărul acestora o suprafaţă în plus de câţiva mp care raportată la suprafaţa iniţială a imobilelor trebuie să se încadreze în 2%. Acelaşi principiu la o dezlipire în mai multe loturi, dacă loturile rezultate au suprafeţe cu 0.4 mp fiecare, din cauza rotunjirilor suma suprafeţelor rezultate va fi mai mică sau dacă suprafaţa loturilor rezultate sunt cu 0.51 mp va rezulta o suprafaţă mai mare.

Având în vedere că articolul este la capitolul de documentaţii de actualizare, în speţă cea de modificare de suprafaţă, iar dezlipirile sunt la documentaţii pe flux întrerupt ce sunt clarificate de la art 126 nu se poate interpreta ca fiind aplicabil acelor documentaţii.

Mai mult art. 98 alin 1 este în concordanță cu legea privind modificarea de suprafață iar alin 2 este o adăugare la lege tocmai la modificarea suprafeței.

ANCPI invocă art. 128 alin 1 și 2 dar nu face nicio referire la alin 3 al art. 128 din Ordinul 600/2023 care este esențială în completarea art. 100 alin 1: "(3) Verificarea existenței unei alte modificări de suprafață revine obligatoriu inspectorului căruia i-a fost alocată lucrarea".

Deci modificarea de suprafață se poate face de mai multe ori din cauza erorilor posibile de-a lungul timpului dar până la procente prevăzute de lege.

Așadar tot timpul suprafața măsurată se va raporta la cea inițială a imobilului din actele de proprietate. Din acest motiv legiuitorul a prevăzut și imobilele înscrise în cartea funciară și cele neînscrise în art. 41 alin 3 din Legea 7/1996. Prin urmare modificarea de suprafață, fie ele dezlipiri/alipiri, modificări de suprafață sau orice alte operațiuni, ci la suprafața inițială din actele de proprietate, indiferent de numărul operațiunilor efectuate ulterior înscrierii în cartea funciară.

De altfel legiuitorul a reglementat foarte dar, în aceleași sensuri cu cele susținute de mine art. 41 alin 3 din Legea nr. 7/1996 respectiv art. 907, 908 Cod Civil.

Din aceleași motive tocmai ANCPI a reglementat în Ordinul 600/2023 toate articolele menționate mai sus.

Pârâta susține că erorile apărute după dezlipiri nu pot fi mai mari de 2% și că: "Aceste erori nu generează suprapuneri între imobilele din sistemul integrat de cadastru și carte funciară, fiind doar la nivelul coordonatelor GPS și de altfel, insesizabile în teren, în plan real."

În realitate, în funcție de normele de la momentul întocmirii documentațiilor erorile acestea pot fi imense. Au existat momente când documentațiile se făceau fără măsurători prin metoda grafică

Astfel de erori sunt frecvente și combat de îndată afirmațiile pârâtei, atât logic și gramatical prin compararea articolelor menționate mai sus (art. 43 alin 3 din Legea nr. 7/1996, art. 907, 908 Cod Civil, art. 128 alin 3, art. 100 alin 1, art. 98 alin 1 din Ordinul 600/2023) cât și din practică.

De asemenea, pârâta invocă articolul 104 alin 1, 2 și 4 privind re poziționarea imobilului o operațiune doar de rectificare a coordonatelor, fără acordul proprietarului și nu una autentică de rectificare de carte funciară prevăzută de art 907, 908 Cod Civil respectiv art 41 alin 3 din L7/96.

La re poziționare nu se modifică esența dreptului de proprietate ci doar se translatează un imobil corect măsurat, în toleranțele admise de regulament.

La re poziționare pârâta "uită" de prevederile art. 109 alin. 4: (4) Dacă rectificarea coordonatelor imobilului implică modificarea suprafeței cu un procent care depășește +/- 2%, persoana autorizată întocmește documentația de actualizare informații tehnice."

Pârâta susține, contrar afirmațiilor de până acum: "Cu alte cuvinte, dispozițiile art. 98 alin. (2) din Regulament, respectiv modificarea cu cel mult 2% față de suprafața înscrisă în cartea funciară, se aplică în cazul re poziționării și nu intră sub incidența art. 41 alin. (3) din Lege, care vizează modificarea suprafeței unui imobil. în cazul în care la măsurătorile se constată diferențe mai mari de 5% sau respectiv 15%, în funcție de categoria terenurilor"

Până la această afirmație a susținut că nu se poate modifica suprafața unui imobil cu peste 2% dacă a fost dezlipit și că nu se aplică art. 41 alin 3 din L7/96, iar acum contrar susținerii sale Invocă faptul că art. 98 alin 2 contestat de mine s-ar aplica de fapt în cazul re poziționărilor.

Pârâta se contrazice pe ea însăși atât în prezenta cauză cât și în corespondența arătată (anexa 2) și chiar la aprobarea dezbaterilor publice tocmai de la procedura de transparență a actului normativ Ordin 600/2023 din care face parte articolul în discuție.

A arătat că a reclamat că art. 98 alin 2 intră în contradicție cu prevederile art. 41 alin 3 din Legea nr. 7/1996.

Majoritatea imobilelor din cărțile funciare vechi sunt dezmembrate/dezlipite (în funcție de denumirea din momentul acelor operațiuni), deci art. 98 alin 2 s-ar aplica majoritatea acestor imobile ceea ce face imposibilă rectificarea acestora.

A invocat reclamantul decizia nr. 2857/2018 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

A mai arătat reclamantul faptul că sunt fără relevanță respingerile anterioare ale excepțiilor de neconstituționalitate pe care le-a invocat.

A fost încuviințată de instanță proba cu înscrisuri.

La termenul de judecată din data de 16.12.2024 instanța a respins cererea de sesizare a Curții Constituționale cu excepția de neconstituționalitate ridicată de reclamantul Precup Radu Daniel, cu motivarea menționată în încheierea de ședință.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Conform art. 47 alin. 3 lit. a) și b) din Legea nr. 7/1996:

(3) În cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă *suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă* într-o carte funciară pe baza unei documentații cadastrale recepționate de oficiul teritorial sau suprafața din documentația cadastrală, recepționată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel:

a) dacă suprafața din măsurători este *mai mică*, atunci această suprafață se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a acordului proprietarului privind înregistrarea acestei suprafețe;

b) dacă suprafața din măsurători este *mai mare* în proporție de *până la 15% inclusiv*, în cazul terenurilor din *intravilan*, și de *până la 5%* în cazul terenurilor din *extravilan*, atunci suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a declarației proprietarului.

Potrivit art. 41 alin. 2 din Legea nr. 7/1996:

(2) Conținutul documentației cadastrale se stabilește prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Potrivit art. 98 alin. 1 și 2 din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară:

(1) Modificarea *în plus* a suprafeței imobilului situat în *intravilan* cu un procent de *până la 15% 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) În cazul imobilelor rezultate în urma operațiunilor de alipire/dezlipire, suprafața acestora poate fi modificată cu *cel mult 2%* față de suprafața înscrisă în cartea funciară.

Conform art. 99 alin. 1 din același act normativ:

(1) Modificarea *în plus* a suprafeței imobilului situat în *extravilan* cu un procent de *până la 5% inclusiv* față de suprafața înscrisă în cartea funciară se realizează în baza documentației cadastrale de modificare a suprafeței care conține suplimentar declarația autentică a proprietarului - în zonele de aplicare a legilor proprietății, dacă există plan parcelar recepționat de oficiul teritorial.

Art. 98 alin. 1 și 2 și art. 99 alin. 1 din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară este emis în vederea **aplicării art. 47 alin. 3 lit. b) din Legea nr. 7/1996**.

Art. 47 alin. 3 lit. b) **teza I** din Legea nr. 7/1996 are în vedere situația terenurilor din *intravilan* a căror suprafață din măsurători este *mai mare* în proporție de *până la 15% inclusiv*.

Art. 47 alin. 3 lit. b) **teza a II-a** din Legea nr. 7/1996 are în vedere situația terenurilor din *extravilan* a căror suprafață din măsurători este *mai mare* în proporție de *până la 5%*.

Se observă că, deși **art. 47 alin. 3 lit. b) teza I din Legea nr. 7/1996** are în vedere modificarea *în plus* a suprafeței imobilului situat în *intravilan* cu un procent de *până la 15% inclusiv* față de suprafața înscrisă în cartea funciară, **fără a distinge** în funcție de **situația concretă din care rezultă suprafața în plus a terenului** situat în *intravilan*, **alin. 2 al art. 98 din**

Anexa la Ordinul nr. 600/2023 limitează la cel mult 2% față de suprafața înscrisă în cartea funciară suprafața care poate fi modificată, în cazul în care este vorba de imobile situate în **intravilan** rezultate în urma operațiunilor de **alipire/dezlipire**.

În concret, art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 **modifică un text de lege dintr-un act normativ cu forță juridică superioară**, respectiv art. 47 alin. 3 lit. b) teza I din Legea nr. 7/1996, fiind corectă susținerea reclamantului în sensul **că nicăieri în Legea nr. 7/1996 nu se prevede un procent de 2%, care a fost introdus exclusiv prin art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023**.

Art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 nu dezvoltă soluția din Legea nr. 7/1996 (actul normativ de bază), așa cum greșit susține pârâta, ci adaugă la lege, ceea ce nu este permis a se realiza prin emiterea unui astfel de ordin.

De asemenea, trebuie subliniat și că inclusiv în cadrul dezbaterilor care au avut loc anterior cu privire la modificarea Ordinului nr. 600/2023, OCPI Brașov a subliniat că textul de lege (art. 47 alin. 3 lit. b) teza I din Legea nr. 7/1996) nu distinge în funcție de situația din care rezultă suprafața în plus a terenului iar procentul de 2% (impus de art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023) vine în contradicție cu dispoziția clară a legii și ca atare, trebuie abrogată (a se vedea pag. 32-33 din "Centralizator propuneri modificare - proiect de modificare a Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/8.02.2023", disponibil pe <https://www.ancpi.ro/transparenta-08-04-2023/>).

Împrejurarea că Regulamentul aprobat prin ordinul cu caracter normativ al directorului ANCPI stabilește toate regulile și procedurile de întocmire a documentațiilor cadastrale și de înscriere în cartea funciară pentru diversele operațiuni solicitate de petenți, nu înseamnă că pot fi adăugate noi procente neprevăzute de Legea nr. 7/1996 și care vin în contradicție cu procentele reglementate de această lege.

Art. 879 alin. 1, 2 și 5 Cod civil, art. 24 alin. 2 art. 25 alin. 1, art. 40 alin. 2 indice 1 și alin. 3 lit. b), art. 41 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, art. 100 alin. 1 și art. 128 alin. 1 și 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023, citate de pârâta în întâmpinare, nu conduc la o altă concluzie.

Nu poate fi primită nici susținerea pârâtei în sensul că situației reglementate la art. 47 alin. 3 lit. b) teza I din Legea nr. 7/1996 nu îi corespunde prevederea corelativă de la art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023, instanța reținând **că acest din urmă alineat este situat în cadrul art. 98 din Ordin**, care reglementează, la alin. 1, modificarea **în plus** a suprafeței imobilului situat în **intravilan**, următorul articol, respectiv art. 99 alin. 1, reglementând modificarea **în plus** a suprafeței imobilului situat în **extravilan**.

În concluzie, așezarea prevederii referitoare la modificarea cu **cel mult 2%** față de suprafața înscrisă în cartea funciară, a suprafeței imobilelor rezultate în urma operațiunilor de **alipire/dezlipire**, în cuprinsul art. 98 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023, articol care se referă la modificarea **în plus** a suprafeței imobilului situat în **intravilan** și anterior prevederii de la art. 99 alin. 1 din ordin, care se referă la modificarea **în plus** a suprafeței imobilului situat în **extravilan**, față de suprafața înscrisă în cartea funciară, contrazice susținerea pârâtei în sensul că situației reglementate la art. 47 alin. 3 lit. b) teza I din Legea nr. 7/1996 nu îi corespunde prevederea corelativă de la art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023, ci doar prevederea de la art. 98 alin. 1 din anexa la ordin.

De asemenea, trebuie observat și că art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 se află situat la pct. 4.2.3.4., intitulat "Documentația cadastrală de modificare a suprafeței imobilului", din cap. IV "PROCEDURA DE ÎNSCRIERE ÎN EVIDENȚELE DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCARĂ".

Așadar, nu este deloc evident, așa cum susține pârâta, că art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 are în vedere strict erorile de ordin tehnic (ale coordonatelor de GPS) ce pot apărea în cadrul măsurărilor, instanța observând că art. 98 alin. 2 nu face o astfel de precizare.

Art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 nu este în niciun fel corelat cu art. 31 din Anexa la ordin, care are în vedere execuția lucrărilor de teren și birou și care, la alin. 2 și 3,

vorbește de “erorile admise”, respectiv “eroarea de identificare a punctului de contur”, “eroarea poziției reciproce a punctelor de contur ale imobilelor ± 10 cm”, “eroarea de poziție absolută a punctelor” și “erorile punctelor rețelei geodezice de sprijin”, ce nu vor genera suprapuneri între imobilele din sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Art. 31 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 este situat la pct. 2.3.3. “Modul de întocmire a documentațiilor cadastrale” din cap. II “CUPRINSUL CĂRȚII FUNCiare. TIPURI DE ÎNSCRIERI ÎN CARTEA FUNCiară. TIPURI DE DOCUMENTAȚII CADASTRALE ȘI MODUL DE ÎNTOCMIRE A ACESTORA”.

Nu poate fi primită nici susținerea pârâtei în sensul că art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 se aplică strict în cazul modificărilor suprafeței unui imobil ca urmare a rectificărilor erorii de înregistrare în planul cadastral digital, al eliminării golurilor și suprapunerilor din baza de date și a rectificării coordonatelor, realizându-se prin re poziționare, potrivit art. 104 alin. 1, 2 și 4 din Anexa la ordinal în discuție.

Art. 104 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 este situat la pct. 4.2.3.6. intitulat “Documentație de rectificare a erorii de înregistrare în planul cadastral digital. Suprapunerea virtuală. Suprapunerea reală” și prevede:

(1) *Rectificarea* erorii de înregistrare în planul cadastral digital, eliminarea golurilor și suprapunerilor din baza de date, respectiv rectificarea coordonatelor, se realizează prin *re poziționare*.

(2) *Re poziționarea* 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*, cu excepția cazului prevăzut de art. 75 alin. (7).

(3) În situația în care prin *re poziționarea* imobilului se *modifică și suprafața* acestuia, cu un procent de până la $\pm 2\%$ din suprafața măsurată înscrisă în cartea funciară, documentația cadastrală de re poziționare va conține și declarația pe propria răspundere a proprietarului prin care acesta consimte la modificarea suprafeței imobilului.

(4) Re poziționarea se poate realiza ori de câte ori este nevoie, dar o singură dată și cu modificarea suprafeței imobilului cu un procent de până la $\pm 2\%$ din suprafața măsurată înscrisă în cartea funciară, ulterior nemaifiind posibilă modificarea suprafeței imobilului respectiv.

(5) Documentația de re poziționare se întocmește de către persoana autorizată la cererea acesteia, a persoanelor interesate sau a oficiului teritorial, respectiv de către inspector, din oficiu, în baza referatului întocmit de inspector și aprobat de inginerul-șef.

Art. 109 alin 4 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 prevede:

(4) Dacă rectificarea coordonatelor imobilului implică modificarea suprafeței cu un procent care depășește $\pm 2\%$, persoana autorizată întocmește *documentația de actualizare informații tehnice*.

Din prevederile art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023 și din modul în care este acesta situat în cuprinsul Anexei la ordin nu rezultă faptul că textul său se aplică strict în cazul modificărilor suprafeței unui imobil ca urmare a rectificărilor de la art. 104, respectiv în cazul re poziționării unui imobil poziționat în mod greșit în planul cadastral.

În mod corect a susținut reclamantul că o atare rectificare realizată prin re poziționare (de care vorbește art. 104 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023) nu are legătură cu prevederile art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023.

Instanța reține și că nu rezultă din prevederile art. 98 alin. 2 din Anexa la Ordinul nr. 600/2023, respectiv din celelalte articole din acest act normativ și din Legea nr. 7/1996, că operațiunea de alipire/dezlipire avută în vedere de art. 98 alin. 2 din Anexa la ordin este ulterioară celei de modificare a suprafeței realizată în condițiile art. 41 alin. 3 din Legea nr. 7/1996.

Având în vedere argumentele menționate, instanța va admite cererea formulată de reclamantul Precup Radu Daniel în contradictoriu cu pârâții Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Directorul General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și va anula art. 98 alin. 2 din Ordinul nr. 600/2023 din 8 februarie 2023 pentru

aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară emis de Directorul General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:

Admite cererea formulată de reclamantul Precup Radu Daniel în contradictoriu cu pârâții Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Directorul General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Anulează art. 98 alin. 2 din Ordinul nr. 600/2023 din 8 februarie 2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară emis de Directorul General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Curtea de Apel Brașov.

Pronunțată în condițiile art. 396 alin. 2 Cod procedură civilă azi, 23.12.2024.

Președinte,
Tiberiu-Adrian Virgolici

Grefier,
Tina Szabo

Red.VTA/11.02.2025
Tehnoredactat TS/11.02.2025
5 ex.

