



UNIUNEA GEODEZILOR DIN ROMÂNIA

"Haideți să construim împreună!"

Scrisoare publică

Către: **Agenția Națională de Cadastru și Carte Funciară**
În atenția doamnei Hajnalka Ildiko Vig – Președinte – Director General

Spre știință: **Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară**
În atenția domnilor Directori/Ingineri Șef/Registratori Șef OCPI

Referință: ORDIN 600/2023 privind **Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară**

Preambul:

Uniunea Geodezilor din România (UGR), conform dezideratelor asumate ca organizație profesională, sprijină activ înregistrarea imobilelor în Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară (SICCF), atât prin înregistrarea sporadică a acestora cât și în cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, ambele proiecte fiind asumate de către Guvernul României prin Agenția Națională de Cadastru și Carte Funciară.

Membrii UGR, persoane fizice cât și persoane juridice afiliate, în calitatea lor de participant activi în cadrul înregistrării imobilelor în SICCF, **saluta** pe această cale **apariția acestui nou Ordin**, care a adus îmbunătățiri substanțiale în ceea ce privește înregistrarea imobilelor la cerere.

Dorim să punem în lumina **câteva implicații negative ale acestui Ordin**, unele fiind aduse în atenție și în consultările anterioare avute cu organizația noastră, în perioada dezbaterilor proiectului de modificare a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

În urma multiplelor sesizări ale membrilor Filialelor locale ale UGR din țară, vă transmitem din partea Uniunii Geodezilor din România următoarele observații, legate de **un impact negativ al aplicării prezentului Ordin în înregistrarea imobilelor în SICCF cât și în desfășurarea activităților de către persoanele fizice și juridice autorizate în realizarea documentațiilor cadastrale**.

Având în prevederea **aplicării imediate**, din momentul publicării în Monitorul Oficial nr. 125 din 14 februarie 2023, a Ordinului 600/2023 al Directorului General al ANCPI privind Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, considerăm aceasta prevedere ca fiind **inoportuna și contraproductivă**, deoarece aduce prejudicii tuturor celor ce aplica prevederile prezentului regulament, persoane fizice sau juridice autorizate ANCPI, indiferent de apartenența la asociația profesională a noastră.

Ca o concluzie a discuțiilor avute cu membrii și cu partenerii noștri - persoanele fizice sau juridice afiliate dezideratelor UGR, solicităm prin prezenta, ca:

- **Toate documentele** – în speță cereri de recepție, declarații, procese verbale de vecinătate, acte administrative ale autorităților locale, **dacă au fost finalizate anterior sau ulterior intrării în vigoare a noului ordin, să rămână valabile încă 30 de zile calendaristice**, respectiv până la data de 14.03.2023.

Precizam că este nevoie de acest termen de grație, deoarece sunt în lucru multe cereri, aflate încă în curs de soluționare de către autoritățile publice locale iar reluarea întregului proces de identificare și preluarea a tuturor semnăturilor necesare cât și adaptarea sistemului informatic, implica întârzieri cuprinse între 30 și 60 de zile, care **ne impactează negativ atât din punct de vedere al credibilității (solicităm o nouă semnătură) cât și economic (întârzieri în îndeplinirea termenului contractual)**.

Dorim ca principiul **constituțional al neretroactivității legii** să fie aplicat și acestor acte, deja întocmite și finalizate, care stau la baza soluționării cererilor de înscriere în Carte Funciară.

Un alt aspect important, cu **repercusiuni negative asupra înregistrării sporadice a imobilelor** în SICCF, o reprezintă **aparitia definirii unei noi suprafețe** – respectiv **suprafața aferenta construcției**.

În acest sens vă aducem la cunoștința următoarele precizări:

1. Articolele legislative invocate de către ANCPI – în speță art. 559, art. 602, art. 611, art. 612, art. 615, art. 649 din Codul Civil și art. 35 din Legea nr. 196/2018:

- Nu fac referire la sistemul integrat de cadastru și carte funciară și nici la publicitatea imobiliară (funcția juridică a cadastrului).
- Nu sunt legate de funcția tehnică a cadastrului, în care imobilul este definit ca teren, cu sau fără construcții (ca entități de bază a planului cadastral)
- Definirea acestei noi suprafețe nu este justificată din perspectiva funcției economice a cadastrului, având în vedere că **respectiva suprafață nu face obiectul impozitării**.
- Aceste articole se referă mai mult la **aplicarea disciplinei în construcții** decât la principiul publicității imobiliare.

Articolul 649 prevede:

(1) Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

A) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

B) fundația, curtea interioară, structură, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scărilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;

C) instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;

D) alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.

(2) Coșurile de fum și de aerisire, precum și spațiile pentru spălătorii și uscătorii sunt considerate părți comune exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilități în conformitate cu proiectul clădirii.

În acest sens, vă adresăm următoarele întrebări:

- care este scopul și utilitatea introducerii în SICCF a suprafeței aferente construcției?
- unde, în actul normativ emis, este descrisă importantă și necesitatea definirii acestei suprafețe?
- care este procedura înregistrării unui imobil, în cazul în care această suprafață depășește limita imobilului? (se respinge, se accepta, în ce condiții?)

Menționăm că înscrierea construcției se face conform prevederilor legale, în baza **certificatului de atestare fiscală** sau în baza **certificatului de edificare a construcției**. În ambele situații, cele două acte administrative sunt **asumate de către autoritatea publică locală cu rol în aplicarea disciplinei în construcții**. În nici unul dintre aceste două acte nu este menționată suprafața aferenta construcției, iar asumarea acestei suprafețe de către un specialist în domeniu – în speță inginer geodez, contravine prevederilor legale în vigoare, în condițiile în care această suprafață nu este certificată de un organism legal.

2. Mai mult decât atât, în SICCF exista deja înscrise imobile, provenite atât din înregistrarea sporadică cât și din cea sistematică. Definirea unui nou concept în ceea ce privește reprezentarea grafică a unei noi suprafețe, care nu face obiectul înregistrării sistematice și nu este prevăzută în planul cadastral

așa cum este definit el în normele legale în vigoare, provoacă o **“incoerentă normativă”** prin **aplicarea unui dublu standard**, care nu are ca scop și obiectiv final niciun deziderat asumat de către Guvernul României. Cu alte cuvinte, după finalizarea înregistrării sistematice a imobilelor la nivelul întregii țări, se va prelua din cadastrul sporadic, mențiunea legată de suprafața aferentă construcției pentru maxim 10% din construcțiile existente, celelalte construcții rămânând fără înscrierea acestei mențiuni.

3. **Unul dintre dezideratele asumate de către ANCPI** în discuțiile avute cu Uniunea Geodezilor din România îl reprezintă **continuarea “digitalizării”** iar generarea de noi funcțiuni în ETERRA privind generarea automată a PAD-ului prin prisma înregistrării sporadice, cu **introducerea noii suprafețe** care trebuie reprezentată și grafic pe PAD – **face cvasi imposibil acest lucru**, prin simplul fapt că această reprezentare grafică nu este integrată în ETERRA, fără să ținem cont și de inventarul de coordonate care la fel nu are nicio finalitate practică.
4. În practică curentă exista foarte multe situații în care imobilele ies în consola peste domeniul public, lucru agreat de către autoritatea locală prin emiterea actelor administrative în acest sens – în speță autorizație de construcție, proces verbal de recepție a lucrărilor, certificate de atestare a edificării construcțiilor etc. Nu înțelegem rolul ANCPI în tot acest proces de avizare și recepție, în condițiile în care în conformitate cu prevederile legale în vigoare, ANCPI nu are rol în ceea ce privește aplicarea disciplinei în construcții.
5. Nu negăm importanta regăsirii pe planurile topografice a acestei suprafețe aferente construcției, dar considerăm că reprezentarea acesteia este necesară și obligatorie în faza de recepție a lucrărilor, la întocmirea procesului verbal de finalizare a lucrărilor, ca bază a emiterii certificatului de edificare a construcției.
6. Legea 7/1996, în art. (37) alin. (1) prevede că “dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie...” iar la înregistrarea sistematică a imobilelor noi, construcțiile se înscriu în cartea funciara în baza adeverinței de contrasemnare, dar asta nu împiedica **autoritatea locală să aplice disciplina în construcții**.
7. **Rolul inginerului geodez** – în cadrul realizării documentațiilor tehnice indiferent de tipul de înregistrare – în speță sporadică sau sistematică – **este să reflecte prin funcția tehnică a cadastrului realitatea din teren**, atât în privința terenurilor dar și a construcțiilor, iar orice solicitare nouă atribuită acestuia, trebuie să se regăsească în dispozițiile legale ce prezintă documentele tehnice, economice și juridice ale cadastrului. Deasemenea noi credem că rolul ANCPI în calitate de autoritate care reglementează această activitate, este să simplifice această procedură, în limitele legale, asigurându-se astfel dezideratul de a avea un SICCF în care să fie reprezentate TOATE imobilele din ROMÂNIA conform realității din teren. Așa se vor reglementa atât din punct de vedere juridic eventualele discrepante între realitatea fizică din teren și actele de proprietate, dar mai ales se va potența funcția economică a cadastrului printr-o impozitare reală a suprafețelor conform normelor în vigoare.
8. **Mai mult decât atât** – în discuțiile avute în cadrul consultării publice cu UGR – am considerat ca principiu de lucru – la care și reprezentanții ANCPI au achiesat, ca rolul unui act normativ este să reglementeze la nivel general situația existentă în România și nu cazurile particulare invocate de reprezentanții unui anumit/anumitor OCPI-uri. **Este împotriva principiului bunei guvernante reglementarea prin acte normative sau chiar legislative ASPECTE PARTICULARE**, provocând inherent prejudicii asupra întregului sistem în întregul său.
9. Considerăm de asemenea ca **inoportună introducerea la înscrierea construcțiilor**, în condițiile în care vom preda și releveele acestora, a **planurilor vizate spre neschimbare în formă autenticată**, având în vedere același principiu, ca rolul de aplicare al disciplinei în construcții nu este al ANCPI și nici al inginerului geodez. Înscrierea în Carte Funciară, conform Legii 7/1996, se face în baza Certificatului de edificare al construcției, act care atestă finalizarea tuturor procedurilor de recepție a unei clădiri, în stadiul în care se află fizic și real, la data emiterii acestui certificat.
10. Nu înțelegem de ce inspectorii de specialitate și registratori din OCPI-uri, trebuie să verifice lucruri care sunt excedentare rolului ANCPI – în speță dacă coincid releveele sau planurile tehnice făcute de către un arhitect cu situațiile măsurate de către un geodez? Ne dorim creșterea calității lucrărilor – și vom accentua ideea de deontologie profesională, în care rolul inginerului geodez – așa cum am

menționat anterior, este să reprezinte realitatea din teren și nu concordanță acesteia cu planurile arhitecturale, așa cum se solicita prin prezentul Regulament.

11. Solicităm și reformularea art 231 și art 248 din Regulamentul aprobat prin Ordinul 600/2023, ținând cont de următoarele argumente:

- pentru întocmirea documentației în vederea ocupării temporare / scoaterii definitive din circuitul forestier este aplicabilă Metodologia aprobată prin Ordinul 694/2016 al M.M.A.P. (a se vedea Art. 20 din metodologie).
- Planul topografic ce ar rezulta în urma activității descrise la punctul 9), necesar la întocmirea documentațiilor pentru aprobarea ocupării temporare / scoaterii definitive din fond forestier, ar urma să fie supus recepției tehnice de către O.C.P.I. și va trebui să aibă ca suport planul / harta amenajistică, cunoscându-se faptul că faptul că limitele cadastrale ale unităților de producție și unităților amenajistice, conform reprezentării din aceste planuri / hărți amenajistice au un grad de precizie în general scăzut, nu corespund limitelor cadastrale ale acelorași imobile conform reprezentării din evidentele de cadastru și carte funciara în situația în care există înregistrări ce au ca obiect terenuri forestiere și cel mai important – planurile / hărțile amenajistice nu sunt un produs topografic / cartografic supus rigorilor premergătoare avizării / recepționării tehnice de către O.C.P.I.
- Constatăm cu surprindere că pentru documentația ce se întocmește în vederea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a statului sau a UAT-urilor asupra unor imobile din fondul forestier național (Cap. 5.1 art.231) nu se solicită întocmirea unui plan de amplasament și delimitare rezultat în urma unor maturatori topografice la teren, ci numai a „planului cu amenajamentul silvic”, fapt care în opinia noastră contravine spiritului general al Regulamentului (lucrarea fiind depusă totuși de o persoană fizică autorizată fără măsuratori la teren) și ar putea genera eventuale suprapuneri și chiar litigii din cauza unor potențiale erori în planurile amenajistice.

În concluzie, specificăm că nu suntem în dezacord total ca ANCPI să gestioneze o bază de date imobiliar edilitară – și care să fie congruentă la un moment dat cu SICCF-ul, mai ales în calitate de instituție aflată sub tutela MINISTERULUI DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILORE PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI, dar acest lucru trebuie să se concretizeze în acte normative, într-un GIS imobiliar și un GIS edilitar, sub auspiciile unui Program Național de Cartare a Rețelelor Edilitare și printr-un proiect pilot de generare a reprezentării 3D a orașelor prin conceptul de “digital twin”, proiecte care se desfășoară la nivelul altor țări din Uniunea Europeană.

În continuare UGR-ul se consideră un partener onest al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și din această perspectivă, ne considerăm îndreptățiți în a transmite observațiile noastre și asupra aspectelor cu impact negativ asupra dezideratelor asumate de către Agenție.

Cu deosebit respect,

Președinte UGR
Ing. Mircea Afrasinei



Nr. 17

Data: 20.02.2023