



# MONITORUL OFICIAL

## AL

# ROMÂNIEI

Anul 194 (XXXVIII) — Nr. 35

PARTEA I  
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 19 ianuarie 2026

### SUMAR

Pagina

ACTE ALE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE  
ȘI JUSTIȚIE

Decizia nr. 412 din 17 noiembrie 2025 (Completul pentru  
dezlegarea unor chestiuni de drept) ..... 2–16

**ACTE ALE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE**

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

COMPLETUL PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHESTIUNI DE DREPT

**DECIZIA Nr. 412****din 17 noiembrie 2025**

Dosar nr. 3.036/1/2024

Elena Carmen Popoiag — președintele Secției I civile —  
președintele completului  
Lavinia Curelea — judecător la Secția I civilă  
Simona Lala Cristescu — judecător la Secția I civilă  
Lavinia Dascălu — judecător la Secția I civilă  
Mirela Vișan — judecător la Secția I civilă  
Cristina Truțescu — judecător la Secția I civilă  
Mariana Hortolomei — judecător la Secția I civilă  
Irina Alexandra Boldea — judecător la Secția I civilă  
Diana Florea Burgazli — judecător la Secția I civilă  
Dorina Zeca — judecător la Secția I civilă  
Daniel Marian Drăghici — judecător la Secția I civilă  
Maricel Nechita — judecător la Secția I civilă  
Mihaela Glodeanu — judecător la Secția I civilă

1. Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, investit cu soluționarea Dosarului nr. 3.036/1/2024, este legal constituit conform dispozițiilor art. 520 alin. (6) din Codul de procedură civilă și ale art. 34 alin. (2) lit. b) din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, aprobat prin Hotărârea Colegiului de conducere al Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 20/2023, cu modificările și completările ulterioare (*Regulamentul*).

2. Ședința este prezidată de doamna judecător Elena Carmen Popoiag, președintele Secției I civile a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

3. La ședința de judecată participă doamna Marina Daniela Ungureanu, magistrat-asistent-șef la Secția I civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, desemnată în temeiul art. 84 alin. (2) din Regulament.

4. Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ia în examinare sesizarea formulată de Tribunalul Alba — Secția I civilă în Dosarul nr. 4.312/176/2018.

5. Magistratul-asistent-șef prezintă referatul cauzei, arătând că la dosar a fost depus raportul întocmit de judecătorul-raportor, care a fost comunicat părților, nefiind formulate puncte de vedere la raport.

6. Constatând că nu sunt chestiuni prealabile, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept rămâne în pronunțare asupra sesizării în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile.

**ÎNALTA CURTE,**

deliberând asupra chestiunii de drept cu care a fost sesizată, constată următoarele:

**I. Titularul și obiectul sesizării**

7. Tribunalul Alba — Secția I civilă a dispus, prin Încheierea din 13 aprilie 2022, în Dosarul nr. 4.312/176/2018, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, în temeiul dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

*Dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” se interpretează în sensul că, ulterior finalizării*

*lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, situația juridică anterioară își pierde valabilitatea în toate situațiile, iar stabilirea liniei de graniță a imobilelor pe cale judecătorească, respectiv rectificarea înscrierilor în cartea funciară nu mai este admisibilă, ori în sensul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, situația juridică anterioară își pierde valabilitatea, cu excepția situațiilor juridice rezultate din hotărâri judecătorești definitive, situație în care stabilirea liniei de graniță, respectiv rectificarea înscrierilor din cartea funciară este permisă?*

8. Sesizarea a fost înregistrată pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție la 23 decembrie 2024 cu nr. 3.036/1/2024, termenul de judecată fiind stabilit la 17 noiembrie 2025.

**II. Normele de drept intern ce formează obiectul sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la pronunțarea unei hotărâri prealabile**

9. *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 7/1996)*

— Art. 14 alin. (10): „Descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice. În caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate. De la data înființării din oficiu a cărților funciare orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea.”

— Art. 40 alin. (4) și (5):

„(4) Imobilele înscrise în titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare se înscriu din oficiu în cartea funciară pe baza planurilor parcelare sau de încadrare în tarla, recepționate de către oficiul teritorial, potrivit regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale. Prin excepție, în zonele în care se derulează contracte ce au ca obiect înregistrarea sistematică a imobilelor sau au fost demarate proceduri de achiziție pentru astfel de contracte, planurile parcelare se recepționează tehnic, cu atribuire de număr cadastral.

(5) Reprezentarea amplasamentelor imobilelor din planurile parcelare întocmite de către comisiile locale de restituire a proprietăților funciare constituie o modalitate de punere în concordanță a amplasamentelor imobilelor rezultate din măsurători cu identificatorii amplasamentelor imobilelor înscrși în titlurile de proprietate sau, după caz, în cartea funciară. În caz de discrepanță, prevalează situația identificată în urma măsurătorilor efectuate și nu se impune rectificarea identificatorilor, respectiv a numărului de tarla sau parcelă a amplasamentelor imobilelor înscrise eronat în actele de proprietate sau documentele care au stat la baza eliberării acestora. În cadrul lucrărilor de întocmire a planului parcelar, situația tehnică și juridică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară se modifică conform situației tehnico-juridice actuale identificate prin

măsurătorile efectuate și actele juridice colectate, fără acordul proprietarilor.”

— Art. 15 alin. (1) și (3):

„(1) De la data deschiderii cărților funciare din oficiu, registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare și orice alte evidențe de cadastru și publicitate imobiliară se vor înlocui, pentru sectoarele cadastrale respective, cu planul cadastral și noile cărți funciare. Vechile evidențe se păstrează în arhiva biroului teritorial și pot fi consultate pentru istoric. Identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau alte acte de proprietate, planuri și alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării cadastrului și deschiderii noilor cărți funciare își pierd valabilitatea.

(...)

(3) În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară. Dovada delimitării unui imobil față de alte imobile se face numai cu extrasul din planul cadastral.”

### III. Expunerea succintă a procesului

10. Prin Cererea înregistrată la 15 iunie 2018 pe rolul Judecătoriei Alba Iulia — Secția civilă cu nr. 4.312/176/2018, reclamantul a solicitat, în contradictoriu cu Comisia locală de fond funciar și cu părâții persoane fizice, să se stabilească linia de graniță dintre imobilele proprietatea învecinată a părților și obligarea părților de ordinul 2 și 3 să îi lase în deplină proprietate o suprafață de 600 mp.

11. Totodată, a solicitat să se constate nulitatea absolută parțială a noului plan parcelar al tarlalei întocmit în anul 2007 de către Comisia locală de fond funciar pentru suprafața de 600 mp, iar Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară să fie obligat să opereze cuvenitele modificări în acest plan, petit modificat parțial, în sensul că se solicită obligarea în acest sens a părâtei Comisia locală de fond funciar.

12. În drept au fost invocate art. 560 și 563 din noul Cod civil, art. 11, 27 și 52 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare (*Legea nr. 18/1991*), art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și art. 44 din Constituția României.

13. În motivarea cererii, reclamantul a învederat că este proprietarul parcelei de teren a cărei grănițuire se solicită în baza unui act de partaj succesoral, dreptul de proprietate fiind reconstituit în favoarea autoarei sale de Comisia locală de fond funciar prin titlul de proprietate emis în anul 1998, în procedura Legii nr. 18/1991.

14. Cât privește amplasamentul terenului, reclamantul s-a prevalat de schița inițială de punere în posesie întocmită de Comisia locală de fond funciar și de efectul pozitiv al sentinței civile pronunțate în anul 2016 de aceeași instanță, prin care a fost anulat parțial planul parcelar al tarlalei întocmit în anul 2007 și amplasamentul a fost modificat, motivat, în esență, de faptul că, atât timp cât terenul a intrat în circuitul civil, modificarea este abuzivă și contrară dispozițiilor constituționale ce garantează proprietatea privată, sentința din ale cărei considerente rezultă că în dispută ar fi fost și suprafața imobilului, 8.700 mp, conform titlului de proprietate, și 11.047 mp, deținută în folosință.

15. Părâții persoane fizice au arătat că sunt de acord cu grănițuirea proprietăților, învederând că au dobândit parcela de teren învecinată prin cumpărare, în anul 2016, în vederea edificării unei locuințe.

16. În dovedirea amplasamentului, părâții s-au prevalat de planul cadastral, învederând că terenul (neîmprejmuit la data dobândirii) este înregistrat în Sistemul e-Terra — Sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară, amplasamentul

fiindu-le adus la cunoștință de vânzător atât faptic, cât și prin prezentarea extrasului din plan, anexă la cartea funciară.

17. Au invocat și o hotărâre judecătorească pronunțată în anul 2018, prin care s-a anulat certificatul de urbanism nefavorabil emis de primar și s-a dispus obligarea acestuia la emiterea unui certificat favorabil construirii unei locuințe și împrejmuiri, în considerentele căreia s-a reținut că litigiul purtat între reclamant și Comisia de fond funciar în anul 2016 nu creează vreo obligație în sarcina lor.

18. Cât privește revindicarea au învederat că reclamantul, în acord cu dispozițiile art. 563 din Codul civil, îi incumbă sarcina de a proba că terenul proprietatea sa a fost recepționat de către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pe amplasamentul indicat, susținând că doar în această situație se poate legitima procesual în prezenta cerere.

19. Pârâta Comisia locală de fond funciar a invocat excepția lipsei calității sale procesuale pasive în acțiunea în grănițuire, motivat de faptul că nu deține teren învecinat cu reclamantul, și excepția prematurității argumentată prin aceea că în privința titlului de proprietate de care se prevalează reclamantul nu este finalizată procedura prevăzută de Legea nr. 18/1991 și de dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor (*Hotărârea Guvernului nr. 890/2005*).

20. A invocat, totodată, excepția inadmisibilității acțiunii în constatarea nulității planului cadastral, susținând că este un document tehnic, nu un act civil, pentru care legea civilă să fi stabilit condiții de valabilitate a căror nerespectare este sancționată cu nulitatea absolută, și nici act administrativ, supus controlului instanței specializate, soluție ce se identifică în practica instanțelor judecătorești.

21. Excepția inadmisibilității a fost justificată și prin aceea că anularea sau modificarea planului cadastral/parcelar poate fi dispusă doar prin refacerea documentației cadastrale a întregii tarlale potrivit prevederilor legii cadastrului, care obligă la chemarea în procedură și a celorlalți proprietari care dețin terenuri în respectiva tarla, ale căror amplasamente s-ar modifica implicit.

22. Referitor la acest petit, părâta a invocat și excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului pentru lipsa interesului, arătându-se că nu este titularul înscris în titlul de proprietate emis în procedura Legii nr. 18/1991.

23. Pe fondul cauzei, Comisia locală de fond funciar a solicitat respingerea acțiunii, motivat de faptul că schița inițială de punere în posesie, scrisă de mână, nu era clarificatoare, iar în privința terenurilor din tarlăua respectivă s-a întocmit un nou plan parcelar, pe baza căruia amplasamentele imobilelor au fost înregistrate în sistemul de cadastru și carte funciară.

24. Pârâta a învederat că propunerea de modificare a planului parcelar din 2007 (care nu ar mai fi valabil în prezent), pe care a formulat-o în baza hotărârii judecătorești indicate de reclamant, nu a fost recepționată de către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, deoarece expertiza pe baza căreia hotărârea s-a pronunțat nu indica coordonatele necesar a fi corectate, ci doar limite naturale (un nuc și un răzor), iar amplasamentul solicitat de reclamant genera suprapunere cu un număr de 30 de terenuri deținute de alți proprietari, ale căror poziții din planul parcelar nu au fost invalidate.

25. În drept, a invocat art. 560 din noul Cod civil, art. 205 și 482 din noul Cod de procedură civilă, precum și dispozițiile Legii nr. 18/1991, ale Hotărârii Guvernului nr. 890/2005, ale Legii nr. 7/1996 și ale Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014

privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

26. Prin Încheierea de ședință din 21 martie 2019, prima instanță a luat act de renunțarea pârâtei Comisia locală de fond funciar la invocarea excepției lipsei calității procesuale pasive în privința petitelor 1 și 2 ale cererii, motivat de faptul că nu au fost formulate împotriva sa, a respins excepția prematurității invocată de aceeași pârâtă în privința acestor petite pentru lipsa calității sale procesuale pasive, precum și excepțiile inadmisibilității și a lipsei calității procesuale active în privința petitelor 3 al cererii, vizând nulitatea parțială a planului parcelar.

27. Prin Sentința civilă nr. 862 din 14 aprilie 2021, prima instanță a admis, în parte, cererea și a stabilit linia de graniță dintre cele două imobile pe aliniamentul dat de punctele topografice indicate în varianta din expertiză care a avut în vedere, în privința imobilului proprietatea reclamantului, amplasamentul din schița inițială de punere în posesie.

28. În considerarea liniei de graniță stabilite, instanța a admis acțiunea în revendicare și a obligat pârâții persoane fizice să lase reclamantului în deplină proprietate și posesie suprafața de 478 mp și a constatat nulitatea absolută parțială a planului parcelar din 2007, cât privește amplasamentul imobilului proprietatea pârâților, dispunând „efectuarea cuvenitelor mențiuni în cartea funciară”.

29. În motivarea sentinței instanța a reținut că, în cauza pendinte, potrivit art. 431 din Codul de procedură civilă, se opun cu puterea lucrului judecat considerentele sentinței pronunțate în anul 2016, prin care s-a anulat planul parcelar din 2007 prin care se modifica amplasamentul imobilului proprietatea reclamantului, apreciind că este „suficient să existe o legătură care să se impună noii judecăți”.

30. În consecință, a stabilit că limitele imobilului deținut de către reclamant sunt cele din schița menționată, chiar dacă în planul cadastral al tarlalei nu au fost recepționate modificări sub acest aspect și că eventuala bună-credință a pârâților persoane fizice la momentul dobândirii imobilului deținut nu este relevantă, deoarece sentința menționată le este opozabilă în calitate de succesori în drepturi ai vânzătorului, căruia îi incumbă obligația de garanție contra evicțiunii.

31. Petitul privind revendicarea s-a apreciat că este întemeiat potrivit dispozițiilor art. 563 din Codul civil în considerarea faptului că, în raport cu linia de graniță stabilită, cele două imobile se suprapun pe o suprafață de 478 mp.

32. În aceste condiții, instanța a constatat nulitatea absolută a planului parcelar întocmit în anul 2007 în privința amplasamentului imobilului proprietatea pârâților persoane fizice pentru suprafața de 478 mp.

33. În ceea ce privește apărările pârâților, instanța a statuat că nu pot fi primite cât timp situația din planul parcelar din 2007 nu concordă cu realitatea, respectiv cât timp prin sentința din 2016 s-a reținut că prin acest plan au fost aduse modificări configurației și limitelor terenului de natură a cauza un prejudiciu reclamantului.

34. Împotriva sentinței au declarat apel pârâții, persoanele fizice atacând și Încheierea de ședință din 21 martie 2019.

35. Pârâții persoane fizice au criticat sentința ca fiind pronunțată cu încălcarea dispozițiilor art. 555, 557 și 565 din Codul civil și a dispozițiilor procedurale privind dreptul la un proces echitabil, principiul disponibilității și rolul activ al judecătorului.

36. Prin primul motiv de apel au susținut că instanța a soluționat în mod greșit excepțiile prematurității cererii și a inadmisibilității petitelor 3 al acțiunii prin Încheierea de ședință din data de 21 martie 2019, anume fără a ține seama de toate circumstanțele cauzei pentru a preveni orice greșeală în aflarea adevărului, pe baza stabilirii faptelor și prin aplicarea corectă a legii, ceea ce contravine art. 22 din Codul de procedură civilă.

37. Prin cel de-al doilea motiv de apel au susținut că instanța a dispus anularea unui plan parcelar care își încetase valabilitatea la momentul judecății ca urmare a finalizării înregistrării sistematice realizate la nivelul comunei, încălcând dispozițiile art. 14 alin. (10) și ale art. 15 din Legea nr. 7/1996.

38. În opinia pârâților, având în vedere obiectul și scopul declarat de lege al lucrărilor cadastrale (art. 9-16 din Legea nr. 7/1996 coroborate cu art. 1 și 2 din Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 634 din 13 octombrie 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară), documentațiile cadastrale sunt acte de constatare a situației reale din teren, astfel că nu îndeplinesc condițiile de valabilitate ale unui act juridic civil, pentru a fi sancționate cu nulitatea.

39. Au apreciat că nu este atributul instanței de judecată investite cu un demers judiciar de natura celui de față să evalueze care înscris este valabil, respectiv efectele cărui act juridic au generat translația dreptului de proprietate sau dacă înscrierea s-a realizat în temeiul unui act fals.

40. De asemenea, au susținut că rolul acțiunii în anulare/constatarea nulității documentației cadastrale îl reprezintă îndreptarea erorilor strecurate în cuprinsul său cu privire la identificarea sau amplasarea bunului, fiind însă nepermis ca prin această procedură să se procedeze la înlăturarea unei mențiuni de carte funciară, pentru simplul argument al lipsei titlului celui menționat în partea a II-a a cărții funciare.

41. Redând conținutul normei reglementate de art. 10 din Legea nr. 7/1996, pârâții au concluzionat că, având în vedere realizarea la nivelul comunei a cadastrului sistematic, precum și înființarea unor noi cărți funciare, nu mai este posibilă anularea unui plan parcelar care nu mai producea efecte la momentul pronunțării hotărârii judecătorești și că instanța trebuia să aibă în vedere situația juridică a imobilelor de la momentul pronunțării hotărârii judecătorești, nu de la data înregistrării acțiunii, situația de carte funciară, inclusiv sub aspectul numerelor cadastrale, fiind realizată ca urmare a finalizării cadastrului sistematic.

42. Printr-o altă critică, pârâții au susținut că în mod greșit s-a constatat puterea de lucru judecat a sentinței din 2016, în condițiile în care nu au fost părți în acel litigiu, și că s-a ignorat puterea de lucru judecat ce operează în favoarea lor rezultată din sentința din 2018, prin care primul comunei a fost obligat să le elibereze certificat de urbanism favorabil edificării de construcții.

43. Au învederat că, în considerarea efectelor celei din urmă hotărâri, linia de graniță trebuia stabilită conform variantei 1 din raportul de expertiză topografică, nu conform schiței de punere în posesie aferente titlului de proprietate al reclamantului, cât timp ambele imobile sunt înscrise în cărțile funciare nou-înființate, instanța neputând înlătura înscrierile pe calea acțiunii în grănițuire, întrucât rectificarea sau modificarea limitelor imobilelor poate fi realizată doar în procedura specială reglementată de Legea nr. 7/1996, și nu în cadrul acțiunii în grănițuire, iar acțiunea în revendicare nu poate să fie soluționată prin raportare la elemente străine celor rezultate din mențiunile deja înscrise în cărțile funciare ale imobilelor.

44. Pârâții persoane fizice au susținut că, în acest cadru procesual, prima instanță putea pronunța o hotărâre cu luarea în considerare doar a limitelor de proprietate rezultate din înscrierile din cărțile funciare sau conform folosinței.

45. Prin urmare, au criticat sentința ca fiind pronunțată cu încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și a art. 555 din Codul civil, precum și cu ignorarea

dreptului de proprietate pe care l-au dobândit în mod valabil, conform legii.

46. Pârâta Comisia locală de fond funciar a susținut că sentința este nelegală, în esență, pentru reținerea ca valabil a amplasamentului indicat de către reclamant, diferit de cel din planul parcelar întocmit la nivelul tarlalei, cu încălcarea dispozițiilor Legii nr. 7/1996, care reglementează sub acest aspect.

47. Astfel, a reiterat apărările privind inadmisibilitatea acțiunii în constatarea nulității absolute parțiale a planului parcelar întocmit în anul 2007 pentru suprafața de teren de 478 mp din imobilul pârâților, pe de o parte, în considerarea faptului că este un act tehnic, definit de Legea nr. 7/1996, și nu un act civil, iar, pe de altă parte, în considerarea faptului că în proces nu a fost provocată coparticiparea procesuală, modificările privind amplasamentele din planul parcelar neputând fi realizate în absența celorlalți proprietari care dețin terenuri în respectiva tarla, în fine, pentru că planul din 2007 nu mai există, el pierzându-și valabilitatea, în raport cu art. 14 alin. (10) și art. 15 din Legea nr. 7/1996, odată cu realizarea cadastrului sistematic.

48. A citat ca fiind relevante sub acest aspect și dispozițiile art. 10 alin. (10) și ale art. 11 alin. (19) din Legea nr. 7/1996, față de realizarea la nivelul comunei a cadastrului sistematic și deschiderea noilor cărți funciare la data de 19 martie 2020, susținând că în prezent sunt în vigoare noile cărți funciare și noile planuri cadastrale.

49. A învederat că, în condițiile în care a reținut că reclamantul este proprietar al imobilului înscris în cartea funciară indicată în baza unui titlul de proprietate emis în procedura legii fondului funciar, prima instanță avea a observa că respectiva carte funciară a fost înființată în urma finalizării înregistrării sistematice a tuturor imobilelor aparținând unității administrativ-teritoriale.

50. A susținut că în cuprinsul extrasului de carte funciară este menționat acest aspect, astfel cum prevede Legea nr. 7/1996, care reglementează procedura de realizare a lucrărilor de înregistrare sistematică, în cadrul căreia reclamantul, dacă era nemulțumit de poziționarea parcelei sale de teren, putea formula contestație.

51. Totodată, a arătat că, în aplicarea prevederilor art. 9 alin. (23) din Legea nr. 7/1996, înregistrarea sistematică a imobilelor se realizează în cadrul Programului național de cadastru și carte funciară 2015-2023, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 294/2015, scopul fiind înregistrarea gratuită a tuturor imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și că principalele etape ale procesului de realizare a lucrărilor de înregistrare sistematică, detaliate prin Specificațiile tehnice pentru lucrările de înregistrare sistematică a imobilelor prin ordin al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, sunt enumerate la art. 11 alin. (2) din Legea nr. 7/1996.

52. Cu referire la autoritatea de lucru judecat reținută de prima instanță, a apreciat că aceasta nu este incidentă în cauză, nefiind vorba despre o hotărâre judecătorească definitivă care să fie contrazisă de o altă hotărâre judecătorească, ci despre aplicarea în concret a legislației speciale privind înregistrarea imobilelor ce au făcut obiectul legilor funciare.

53. Prin Cererea înregistrată la 18 noiembrie 2021, Comisia locală de fond funciar a solicitat sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, apreciind că există chestiuni de drept de a căror lămurire depinde soluționarea cauzei, respectiv: dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) și art. 15 din Legea nr. 7/1996, coroborate cu cele ale art. 10 alin. (8), (9) și (10) din aceeași lege, este admisibilă grănițuirea imobilelor pe cale judecătorească ulterior finalizării cadastrului sistematic la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, respectiv anularea planurilor parcelare; dacă, în interpretarea și aplicarea

dispozițiilor art. 380 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, sunt admisibile cererile de chemare în judecată prin care se solicită anularea parțială sau totală a planului parcelar fără a fi chemați în judecată toți proprietarii imobilelor afectate; dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (1) coroborate cu cele ale art. 14 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, sunt admisibile acțiunile având ca obiect rectificarea de carte funciară.

#### **IV. Motivele reținute de titularul sesizării, care susțin admisibilitatea procedurii**

54. Instanța de trimitere a constatat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă.

55. Astfel, a arătat că este îndeplinită condiția existenței unei cauze aflate în curs de judecată, având în vedere faptul că litigiul în legătură cu care se solicită sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție este în curs de judecată, Tribunalul Alba — Secția I civilă fiind investit cu soluționarea căii de atac a apelului, în Dosarul nr. 4.312/176/2018, având ca obiect stabilirea liniei de graniță dintre imobilele proprietatea învecinată a părților și revendicarea suprafeței de 600 mp, precum și constatarea nulității absolute parțiale a noului plan parcelar întocmit în anul 2007 de Comisia locală de fond funciar pentru suprafața de 600 mp înscrisă în cartea funciară.

56. Totodată, a reținut că pricina urmează să fie soluționată în ultimă instanță, având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este supusă doar căii de atac a apelului, potrivit art. 94 pct. 1 lit. f), art. 483 alin. (2) și art. 634 alin. (1) pct. 4 din Codul de procedură civilă, iar chestiunea de drept este nouă și asupra chestiunii litigioase sesizate Înalta Curte de Casație și Justiție nu s-a mai pronunțat.

#### **V. Punctul de vedere al completului de judecată care a formulat sesizarea**

57. Completul de judecată a reținut că sesizarea pârâtei cuprinsă la pct. 2 este inadmisibilă, întrucât practica judiciară a relevat faptul că anularea unui plan parcelar este inadmisibilă, acest document neavând caracterul unui act administrativ, ci doar natura juridică a unui act tehnic, premergător emiterii actului administrativ.

58. În ceea ce privește chestiunea de drept privind admisibilitatea cererilor de chemare în judecată având ca obiect grănițuire, respectiv rectificare de carte funciară, a apreciat că textele de lege invocate sunt susceptibile de interpretare diferită, cu referire la sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” din cuprinsul art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996.

59. S-a susținut că sintagma menționată poate fi interpretată fie în sensul că situația juridică anterioară își pierde valabilitatea în toate situațiile, deoarece descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice, iar „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” și, în aceste condiții, că acțiunea în grănițuire și în rectificarea de carte funciară este inadmisibilă, fie în sensul că situația juridică anterioară își pierde valabilitatea, cu excepția situațiilor juridice rezultate din hotărâri judecătorești definitive, situație în care stabilirea liniei de graniță, respectiv rectificarea înscrisurilor din cartea funciară este permisă.

#### **VI. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept**

60. Comisia locală de fond funciar a solicitat admiterea cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție și, în consecință,

să se constate că există următoarele chestiuni de drept de a căror lămurire depinde soluționarea cauzei:

1. Dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) și art. 15 din Legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 10 alin. (8), (9) și (10) din același act normativ, ulterior finalizării cadastrului sistematic la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, sunt admisibile cererile de chemare în judecată având ca obiect anularea planurilor parcelare întocmite anterior cadastrului sistematic.

2. Dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 380 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, sunt admisibile cererile de chemare în judecată prin care se solicită anularea parțială sau totală a unui plan parcelar în condițiile în care reclamantul nu înțelege să se judece în contradictoriu cu toți proprietarii imobilelor afectate.

3. Dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, coroborate cu prevederile art. 14 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, sunt admisibile acțiunile de chemare în judecată având ca obiect rectificarea de carte funciară?

61. Reclamantul a solicitat respingerea cererii, ca inadmisibilă, în raport cu obiectul sesizării, și, în subsidiar, ca nefondată.

62. A susținut că dispoziții legale ce fac obiectul sesizării, astfel cum acesta a fost precizat de către pârâtă, nu au fost invocate în cererea de chemare în judecată și nici nu au fost reținute de prima instanță prin sentința pronunțată, situație în care nu se poate constata că sunt îndeplinite condițiile cuprinse în art. 519 din Codul de procedură civilă.

63. Totodată, a apreciat că argumentele aduse în motivarea cererii nu au legătură cu vreo problemă de drept controversată și nu duc la concluzia că este necesară intervenția instanței supreme pentru a lămuri o problemă de drept care nu își găsește o soluție unitară ori care implică lămuriri, reprezentând o reluare a argumentelor prezentate în apel.

64. Pârâții persoane fizice au apreciat că solicitarea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție este admisibilă, cel puțin prin prisma primului punct, pentru ca instanțele să aibă o practică judiciară unitară sub aspectul unei probleme pe care o consideră deosebit de importantă privind anularea parțială de planuri parcelare după finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică la nivelul unei localități, fără a se ține seama de pozițiile stabilite pentru imobilele atribuite în aceeași tarla celorlalte persoane.

65. A învederat că prin sentința din 2016 a fost anulat planul parcelar doar în ceea ce privește imobilul reclamantului, motiv pentru care în prezentul proces s-a cerut anularea planului parcelar și în ceea ce privește imobilul deținut de pârâții persoane fizice, cu mențiunea că, într-un alt dosar, din 2019, s-a formulat acțiune în contradictoriu cu toate persoanele din tarlă respectivă pentru anularea încheierilor de intabulare, invocându-se sentința din 2016.

66. În ceea ce privește petitele 2 și 3 din sesizare, arată că, teoretic, exprimă în proces aceleași argumente/motive juridice ca pârâta Comisia locală de fond funciar, însă cât privește petitul 2 urmează ca instanța să aprecieze dacă este necesar punctul de vedere al Înaltei Curți de Casație și Justiție, considerând că și aceasta poate stabili dacă se vor judeca cu toate persoanele al căror drept de proprietate este reconstituit și pus în posesie pe un plan parcelar.

67. A apreciat că petitul 3 îndeplinește cerințele de sesizare, pentru că acea „rectificare carte funciară”, în modalitatea în care este enunțată de către Comisia locală de fond funciar, face referire la procedura specială instituită de legiuitor atunci când

se efectuează noile lucrări de cadastru sistemic, la ce înseamnă documentația întocmită de către persoana autorizată, precum și la modalitatea în care poate fi contestată.

#### VII. Jurisprudența instanțelor naționale

68. Referitor la întrebarea formulată prin sesizarea de față, într-o primă orientare, majoritară, s-a apreciat că sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurărilor efectuate” din prevederile art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 trebuie interpretată în sensul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, situația juridică anterioară își pierde valabilitatea, cu excepția situațiilor juridice rezultate din hotărâri judecătorești definitive, situație în care stabilirea liniei de graniță, respectiv rectificarea înscrierilor din cartea funciară este permisă, acțiunea în instanță fiind admisibilă.

69. În susținerea acestei orientări s-a arătat că, în respectarea prevederilor art. 21 din Constituția României, persoana care invocă discrepanța în discuție trebuie să beneficieze de accesul la justiție, iar un asemenea drept nu poate fi cenzurat prin operațiunile administrative efectuate cu ocazia întocmirii documentațiilor cadastrale, impunându-se ca persoanele interesate să aibă posibilitatea de a contesta pe cale judecătorească eventualele erori și discrepanțele dintre situația tehnică identificată în urma măsurărilor efectuate și actele de proprietate care stabilesc întinderea dreptului de proprietate, pentru ca situația juridică reală să corespundă cu mențiunile de carte funciară.

70. În argumentare au fost avute în vedere dispozițiile art. 907 alin. (1) din Codul civil, care stipulează că, atunci „Când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.”, precum și cele ale art. 914 din același act normativ, care prevăd că „Proprietarul imobilului înscris în cartea funciară va putea cere oricând modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia, în condițiile legii”.

71. De asemenea, s-a apreciat că din interpretarea literală și logică a dispozițiilor art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 nu se poate deduce decât că, exclusiv în ce privește datele tehnice ce vizează descrierea imobilului, în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurărilor efectuate în raport cu situația juridică cuprinsă în actele juridice, fără a putea fi adusă atingere autorității de lucru judecat a hotărârii judecătorești.

72. S-a arătat că o interpretare contrară ar fi de natură să conducă la încălcarea dreptului de proprietate, fiind inadmisibil ca drepturile câștigate pe cale judecătorească să fie pierdute printr-o simplă operațiune tehnică și, ca atare, nu se poate aprecia că situația tehnică a imobilului primează situației juridice a acestuia, întrucât hotărârile judecătorești definitive prevalează asupra măsurărilor cadastrale, având autoritate de lucru judecat.

73. S-a considerat că prevederea potrivit căreia, la data înființării din oficiu a cărților funciare, orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea nu poate viza decât faptul că nu pot funcționa evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară paralele, scopul legii fiind acela definit de art. 1 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, cadastrul și cartea funciară formând un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării.

74. Totodată, a fost relevat faptul că, în cazul situațiilor juridice rezultate din hotărâri judecătorești definitive, stabilirea liniei de graniță, respectiv rectificarea înscrierilor din cartea funciară este permisă până la data primei înscrieri subsecvente,

întrucât, conform primei teze a art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, posibilitatea acestor modificări este permisă până la data primei înscrieri subsecvente, ce are la bază acte juridice constitutive sau translative de drepturi reale, încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.

75. A doua opinie exprimată este în sensul că sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” din cuprinsul art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 se interpretează în sensul că situația juridică anterioară își pierde valabilitatea în toate situațiile, deoarece descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice; astfel, acțiunea în grănițuire și/în rectificare de carte funciară este inadmisibilă.

76. În ceea ce privește practica judiciară transmisă s-au identificat o hotărâre prin care a fost admisă plângerea întemeiată pe art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 și s-a dispus anularea procesului-verbal de respingere a solicitării de rectificare a descrierii imobilului (forma grafică și poziția în plan) cu consecința obligării Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară să modifice documentația cadastrală și trei hotărâri prin care modificarea suprafeței imobilului s-a dispus prin admiterea acțiunii pe temeiul art. 914 din Codul civil.

77. Au mai fost evidențiate o hotărâre prin care s-a dispus respingerea acțiunii în revendicare și anularea documentației cadastrale, în contradictoriu cu unitatea administrativ-teritorială, ca urmare a admiterii, prin aceeași hotărâre, a acțiunii în rectificarea înscrierilor de carte funciară și modificării pe această cale a mențiunilor privind descrierea imobilului, cu trimitere și la art. 10 alin. (2) și art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, precum și două hotărâri judecătorești, prin care instanțele au respins cererile de lămurire a dispozitivelor unor hotărâri judecătorești prin care s-a dispus restituirea unor suprafețe de teren și în privința cărora s-a declanșat executarea silită, cu solicitarea de atribuire a acestora cu categoria terenuri arabile, nu forestiere, prin exploatarea masei lemnoase, în care s-a invocat că amplasamentele terenurilor se stabilesc potrivit art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996.

78. Totodată, printr-o altă hotărâre judecătorească, instanța a admis, în parte, pe temeiul art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, plângerea și a dispus anularea mai multor procese-verbale de respingere a cererilor de rectificare a documentației cadastrale, obligând Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară să soluționeze cererile formulate pentru două sectoare cadastrale, în privința celorlalte terenuri indicate, reținându-se că modificările de carte funciară pot fi operate numai în urma identificării și delimitării acestora în cadrul procedurii administrative prevăzute de Legea nr. 7/1996.

79. În fine, prin două hotărâri judecătorești s-a dispus respingerea plângerilor, întemeiate pe prevederile art. 14 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, îndreptate împotriva proceselor-verbale de soluționare a cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului prin care s-a constatat, cu ocazia măsurătorilor, existența mai multor proprietari, reținându-se că procedura de rectificare a documentelor cadastrale are caracter necontencios, astfel că în cadrul său nu se poate verifica fondul drepturilor de proprietate, chestiune ce se analizează în cadrul procedurilor contencioase având ca obiect acțiuni prin care se poate tranșa în privința existenței drepturilor, respectiv a valabilității actelor de proprietate.

#### VIII. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție în mecanismele de unificare a practicii

80. Prin Decizia nr. 8 din 30 ianuarie 2023, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în Monitorul Oficial

al României, Partea I, nr. 219 din 16 martie 2023, s-a respins, ca inadmisibilă, sesizarea formulată de Tribunalul Timiș — Secția I civilă în Dosarul nr. 25.826/325/2018, pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, cu privire la următoarea chestiune de drept: „Dacă, în regiunile de carte funciară unde s-au aplicat dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, cu modificările ulterioare, în situația unui imobil teren înscris în cartea funciară sub imperiul aceluiași act normativ și înainte de intrarea în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, proprietarul poate solicita în instanță modificarea suprafeței imobilului conform prevederilor art. 914 din Codul civil sau dacă această modificare de suprafață poate fi obținută doar după parcurgerea procedurii prevăzute de art. 41 din Legea nr. 7/1996.”

#### IX. Jurisprudența Curții Constituționale a României

81. Prin Decizia nr. 161 din 22 martie 2022 referitoare la respingerea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 13 alin. (12), ale art. 14 alin. (5) și ale art. 15 alin. (1) teza finală și alin. (3) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 677 din 6 iulie 2022, s-au reținut următoarele:

„42. Curtea reține, totodată, că art. 885 din Codul civil consacră efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară, înscrierea făcându-se în baza înscrierilor doveditoare ale actului sau ale faptului care a generat drepturile reale imobiliare respective. Potrivit art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, în ceea ce privește imobilele ce au făcut obiectul înregistrării sistematice, efectul constitutiv de drepturi operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translative de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, așadar nu de la prima înregistrare sistematică, efectuată din oficiu, ci de la următoarea operațiune juridică referitoare la respectivul bun. Curtea observă, așadar, o excepție de la regula generală instituită prin art. 557 alin. (4) din Codul civil, potrivit căreia, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, text care permite în mod expres și derogări, în măsura în care acestea sunt prevăzute de lege, așa cum este și cazul de față.”

43. Această excepție este, de fapt, o concretizare a prevederilor art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, potrivit căreia «dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare». De asemenea, conform art. 56 alin. (2) din același act normativ, «până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți.»

44. Curtea reține, de asemenea, că Legea nr. 7/1996 mai oferă un mijloc procedural de corecție, prevăzând, la art. 34 alin. (3) și (4), că la nivelul oficiilor teritoriale se constituie comisii formate din personal de specialitate, abilitate să procedeze, la cererea persoanei interesate sau din oficiu, la îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia recepțiilor cadastrale și a înscrierilor în cartea funciară, prin efectuarea în acest scop de verificări în teren. Ulterior efectuării acestor verificări, comisia astfel abilitată încheie un proces-verbal care stă la baza actualizării mențiunilor din partea I a cărții funciare, ce au făcut obiectul verificărilor.

45. În fine, observându-se importanța asigurării înscrierii în cartea funciară a unor informații exacte și complete cu privire la imobile, dar în același timp și complexitatea lucrărilor de înregistrare sistematică și numărul mare de imobile care sunt înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, a fost adoptată Legea nr. 185/2018 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care permite modificarea, din oficiu sau la cerere, a înscrierilor din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente.

46. Din toate cele mai sus arătate rezultă că prevederile art. 15 alin. (1) teza finală și alin. (3) din Legea nr. 7/1996, criticate în cauza de față, nu contravin dispozițiilor art. 44 și 136 din Constituție referitoare la protecția proprietății private. Faptul că identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau alte acte de proprietate, planuri și alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării cadastrului și deschiderii noilor cărți funciare își pierd valabilitatea nu echivalează nicicum cu pierderea sau alterarea dreptului de proprietate, operațiunile menționate neavând niciun efect asupra dreptului de proprietate al titularului, astfel cum acesta rezultă din actele existente. De altfel, Curtea constată că, deși textul criticat are în vedere «identificarea și numerotarea», în mod eronat autoarea excepției se referă la «delimitarea și identificarea» terenurilor, ceea ce schimbă sensul real al normei legale.

47. Tot astfel, nu se poate reține nici susținerea autoarei excepției potrivit căreia actele juridice legal emise sub imperiul legilor de reconstituire a dreptului de proprietate funciară, cum sunt titlurile de proprietate, își pierd valabilitatea, aceasta negăsindu-și suport în conținutul normativ al textului legal examinat. Prin urmare, nu se susține nici pretinsa retroactivitate, de natură să conducă la «pierderea efectivă a unui drept de proprietate reconstituit legal sub imperiul unor legi care continuă să fie în vigoare», așa cum afirmă autoarea excepției.

48. Se mai critică și prevederile art. 15 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 pe considerentul că, în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară, iar dovada delimitării unui imobil față de alte imobile se face numai cu extrasul din planul cadastral. Curtea observă că dispozițiile criticate nu reprezintă altceva decât o particularizare a regulii generale statuate de art. 565 din Codul civil potrivit căreia, în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară. Or, o astfel de normă nu pune în discuție dreptul de proprietate privată, nefiind susceptibilă a aduce vreo atingere acestuia, ci doar reglementează cu privire la modalitatea în care existența acestuia poate fi probată.”

#### **X. Opiniile specialiștilor consultați**

82. Prin punctul de vedere exprimat de către specialistul din cadrul Facultății de Drept a Universității Alexandru Ioan Cuza din Iași s-a arătat că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” se interpretează în sensul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, situația juridică anterioară se va răstrânge asupra imobilului astfel cum este descris în documentele tehnice ale cadastrului, sub aspectul amplasamentului, configurației, dimensiunilor laturilor și suprafeței imobilului.

83. Totodată, s-a considerat că dispozițiile legale evocate nu generează vreun caz de inadmisibilitate a acțiunilor în justiție care să aibă ca obiect grănițuirea proprietăților învecinate ori cereri de rectificare a înscrierilor din cartea funciară.

84. Specialiștii din cadrul Universității de Vest din Timișoara, Facultatea de Drept, prioritar, și-au exprimat opinia în sensul că în orice analiză și interpretare a normelor legale privitoare la cadastru și la cartea funciară trebuie avute în vedere atât dispozițiile art. 10 alin. (1) și (2) din Legea nr. 7/1996, care consacră, cu titlu de principiu, funcția tehnică a cadastrului, cât și cele ale art. 10 alin. (3) și (4) din același act normativ, care se referă la funcția economică și, respectiv, la cea juridică a cadastrului, toate aceste dispoziții fiind importante întrucât ele indică scopul legiuitorului.

85. Totodată, au considerat că, pentru a putea oferi o dezlegare problemei de drept supuse judecării, întrebarea adresată de instanța de trimitere trebuie raportată la art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 în ansamblul său, și nu doar la teza a doua a acestuia.

86. Au arătat că problemele de natură strict tehnică, legate de imobilele înscrise în cartea funciară, rezultate din modalitatea în care au fost întocmite documentele tehnice ale cadastrului, trebuie semnalate de titularii drepturilor reale asupra imobilelor prin procedura de rectificare specială, în termenul de 60 de zile prevăzut de art. 14 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, și, dacă este cazul, prin plângerea prevăzută de art. 14 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, iar, în situația în care titularii drepturilor reale asupra imobilelor nu uzează de această procedură specială, ei trebuie considerați decăzuți din dreptul de a mai cere rectificarea neconcordanțelor tehnice, inclusiv dacă titlul invocat de aceștia este o hotărâre judecătorească.

87. Chiar dacă titularii uzează de această procedură și, în susținerea cererii lor, invocă o hotărâre judecătorească din care ar rezulta o situație tehnică contrară celei rezultate din măsurători, au apreciat că va prevala situația din urmă, întrucât măsurătorile realizate în vederea realizării cadastrului general sunt corelate cu măsurătorile realizate asupra tuturor imobilelor aflate pe raza aceleiași unități administrativ-teritoriale, în timp ce hotărârea judecătorească a fost dată având în vedere doar situația unor imobile.

88. În ceea ce privește problemele de natură juridică în legătură cu imobilele au considerat că acestea vor putea fi soluționate prin intermediul unei acțiuni în rectificare de carte funciară de drept comun, în acest context situația tehnică urmând să fie modificată în acord cu situația juridică.

89. Au arătat că, pentru ca o asemenea acțiune să poată fi promovată, va fi însă necesar să existe o situație care să poată fi încadrată în cazurile de rectificare prevăzute de art. 908 alin. (1) din Codul civil, situație care să nu fi fost cunoscută de persoana interesată la momentul la care s-au realizat lucrările de cadastru general.

90. Prin urmare, și-au exprimat punctul de vedere în sensul că posibilitatea rectificării cărții funciare pe calea acțiunii de drept comun trebuie să fie recunoscută și în cazul în care, la data la care au fost realizate lucrările de cadastru general, exista pe rolul instanțelor un litigiu cu privire la un imobil, litigiu ce viza inclusiv situația de carte funciară, dar care nu a fost avut în vedere de persoanele și autoritățile implicate în realizarea lucrărilor de cadastru general.

91. Opinia exprimată de specialiștii din cadrul Institutului Național al Magistraturii este că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” nu se interpretează în sensul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la



nivelul unei unități administrativ-teritoriale, rectificarea înscrierilor în cartea funciară nu mai este admisibilă.

92. Astfel, s-a considerat că, dacă acțiunea în rectificarea cărții funciare urmărește să corecteze o înscriere ce nu corespunde situației juridice reale a imobilului, mecanismul conceput de legiuitor în cadrul înregistrării sistematice prin intermediul dispoziției cuprinse la art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 are drept finalitate realizarea unei concordanțe în privința situației tehnice a imobilului, teza finală neavând semnificația înlăturării dreptului la rectificarea cărții funciare, astfel încât să constituie un argument în sensul inadmisibilității acestei acțiuni.

#### **XI. Raportul asupra chestiunii de drept**

93. Prin raportul întocmit, judecătorul-raportor, constatând că sunt întrunite cumulativ condițiile de admisibilitate a sesizării prevăzute de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, a reținut că se impune examinarea chestiunii de drept în raport și cu norma prevăzută de art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 și a apreciat că sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” semnifică faptul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică și deschiderii din oficiu a cărților funciare pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, prin efectul legii, în toate situațiile, își încetează valabilitatea numai mențiunile privind descrierea imobilelor cuprinse în actele de proprietate sau în titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare, precum și planurile și orice alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare.

#### **XII. Înalta Curte de Casație și Justiție**

##### **XII.1. Asupra admisibilității sesizării**

94. Conform dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă, „Dacă, în cursul judecății, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată”.

95. Prin urmare, prealabil examinării chestiunii de drept expuse în încheierea de sesizare, Înalta Curte de Casație și Justiție este ținută să verifice dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile de admisibilitate instituite prin norma procesuală pentru declanșarea acestui mecanism de unificare.

96. Se constată că instanța de trimitere este investită cu soluționarea cauzei în calea de atac a apelului, adică în ultimă instanță, potrivit art. 94 pct. 1 lit. f), art. 483 alin. (2) și art. 634 alin. (1) pct. 4 din Codul de procedură civilă, în considerarea obiectului principal al litigiului, reprezentat de o acțiune în grănițuire întemeiată pe dispozițiile Codului civil, fiind astfel îndeplinită cerința formală relativă la titularul sesizării.

97. Cât privește existența unei chestiuni de drept se constată că aceasta se identifică în prima parte a sesizării.

98. Instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, „sintagma «în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate» se interpretează în sensul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, situația juridică anterioară își pierde valabilitatea în toate situațiile (...)”.

99. Norma indicată, ce impune interpretare sistematică, prevede următoarele: „Descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în

concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice. În caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate. De la data înființării din oficiu a cărților funciare orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea.”

100. Fără a expune înțelesul dat celor două noțiuni folosite în formularea întrebării, „situația tehnică” și „situația juridică anterioară” a imobilelor, și antamând o posibilă dezlegare ce poate fi dată chestiunii de drept arătate, instanța de trimitere dezvoltă în cuprinsul sesizării, impropriu, un raționament prin care aduce în discuție particularitățile cauzei care îi este dedusă judecății și, astfel, condițiile exercitării, ulterior finalizării înregistrării imobilelor în noul sistem de publicitate imobiliară, a acțiunii în grănițuire, în particular, a acțiunilor în rectificarea înscrierilor din cartea funciară, în general.

101. În baza distincțiilor operate, instanța de trimitere formulează în cadrul raționamentului aprecieri privind posibilitatea instituire, pe cale de interpretare a efectelor pe care Legea nr. 7/1996 le-ar produce asupra situației anterioare a imobilelor, a unui caz de inadmisibilitate a acțiunilor în grănițuire formulate pe temeiul art. 560 din Codul civil și acțiunilor în rectificarea înscrierilor de carte funciară, reglementate de art. 907 și 908 din Codul civil.

102. Prin urmare, solicită ca dezlegarea ce va fi dată în privința sintagmei prevăzute de art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996 să stabilească și dacă, la momentul finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, situația juridică anterioară a imobilului își pierde valabilitatea în toate situațiile sau sunt exceptate situațiile în care este constatată prin hotărâri judecătorești definitive.

103. Dezlegarea urmează a avea în vedere că instanța de trimitere este investită, așa cum s-a arătat anterior, cu judecata unui litigiu având ca obiect o cerere în grănițuire, prin care reclamantul solicită stabilirea liniei de graniță în considerarea amplasamentului atribuit inițial de comisia de fond funciar, cu obligarea proprietarilor imobilului învecinat să-i lase în deplină proprietate suprafața de teren ce se va stabili că aparține amplasamentului imobilului său, stabilit prin fixarea liniei de hotar, și obligarea comisiei la modificarea planului parcelar, ca urmare a constatării nulității absolute a poziției imobilului învecinat din planul parcelar, pe temeiul art. 560 și 563 din Codul civil, art. 11, 27 și 52 din Legea nr. 18/1991, art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și art. 44 din Constituția României.

104. Totodată, se va avea în vedere că proprietarii celor două imobile învecinate, ale căror suprafețe nu rezultă că sunt contestate, potrivit informațiilor relevate de actele de procedură transmise, se prevalează în dovedirea limitelor materiale ale imobilelor diferit, reclamantul, de mențiunile din schița de punere în posesie a autoarei întocmită în baza titlului din anul 1998 și de o hotărâre judecătorească din anul 2016, prin care s-a anulat planul parcelar din 2007 prin care se modifica amplasamentul imobilului său, iar persoanele fizice pârâte, de amplasamentul din planul parcelar de la momentul dobândirii imobilului, 20 decembrie 2016, ce susțin că a fost recepționat de oficiul de cadastru în sistemul informatic e-Terra — Sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară, și de o hotărâre judecătorească din 2018, prin care s-a apreciat asupra valabilității acestui amplasament și prin care autoritățile au fost obligate să le emită certificat favorabil de urbanism în vederea edificării de construcții.

105. Pârâta Comisia locală de fond funciar a învederat finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică a tuturor imobilelor aparținând unității administrativ-teritoriale, între care și imobilele a căror grănițuire se cere, arătând că amplasamentele

acestora se regăsesc în planurile anexate cărților funciare deschise pe temeiul Legii nr. 7/1996.

106. Cum stabilirea cadrului procesual și a ordinii de soluționare a cererilor, în funcție de calificarea dată, precum și limitele în care drepturile de proprietate exhibate pot fi exercitate de către titulari în acord cu regimul juridic al imobilelor care fac obiectul acestora se subsumează, în cazul acțiunilor reale imobiliare, unor chestiuni de fond, iar nu unor condiții legale de admisibilitate a acțiunilor, rezultă că verificările, în baza probatoriilor administrate reform legii, incumbă exclusiv instanței investite cu judecata cauzei.

107. În aceste condiții, cerința privind existența unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei se identifică doar în prima parte a întrebării, corectitudinea raționamentului expus în cuprinsul sesizării urmând a fi verificată de către instanța de trimitere în raport cu dezlegarea ce se va da prin prezenta hotărâre, ținând seama de limitele judecății configurate de cererile și apărările formulate de către părțile litigante.

108. Chestiunea de drept sesizată de către instanța de trimitere este reală și dificilă, în condițiile în care noțiunile „situația tehnică” și „situația juridică” folosite în redactarea normei prevăzute de art. 14 alin. (10) nu sunt definite în Legea nr. 7/1996, lege specială, iar noțiunea „situația juridică” a imobilului se regăsește, fără a fi definită, și în cuprinsul normelor din Codul civil, cele prin care se reglementează acțiunile de carte funciară.

109. Dificultatea rezidă în stabilirea conținutului noțiunii „situația juridică” folosită în redactarea normelor prin care legea specială reglementează lucrările cadastrale și prin care stabilește că are prioritate „situația tehnică” a imobilului, fapt ce ar echivala, cum confuz se argumentează prin încheierea de sesizare, cu pierderea totală a „situației juridice anterioare” a acestuia, pe de altă parte, în modalitatea în care dispozițiile legii speciale se corelează cu cele ale Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (*Legea nr. 71/2011*), prin care se reglementează în privința cărților funciare deschise potrivit legii speciale.

110. Prin art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, legiuitorul a stabilit că dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 7/1996.

111. Ulterior, legiuitorul a reapreciat asupra acestui moment, stabilind prin art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996 că efectul constitutiv de drepturi operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, diferit de momentul indicat prin dispozițiile art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, menționate anterior, instituind reglementări particulare pentru perioada de tranziție.

112. Chestiunea de drept este nouă, în condițiile finalizării la nivelul unui număr redus de unități administrativ-teritoriale a lucrărilor prevăzute la art. 2 alin. (6) și (7) din Legea nr. 7/1996 incluse în Programul național de cadastru și carte funciară, care se derulează și în perioada 2021-2027, potrivit prevederilor Legii nr. 338/2023 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 36/2023 privind stabilirea cadrului general pentru închiderea programelor operaționale finanțate în perioada de programare 2014-2020.

113. Totodată, verificarea jurisprudenței recente din procesul curent de aplicare a legii relevă faptul că problema de drept care face obiectul sesizării pendinte nu a primit o dezlegare din

partea instanțelor judecătorești materializată într-o practică judiciară consacrată, păstrându-și astfel caracterul de noutate.

114. Punctele de vedere transmise de instanțele judecătorești pun în evidență faptul că se conturează opinii divergente în privința conținutului noțiunii „situația juridică actuală” a imobilelor, prin opoziție cu „situația juridică anterioară” înregistrării imobilelor în noul sistem de publicitate imobiliară creat prin Legea nr. 7/1996, în componenta privind dreptul de proprietate sau alte drepturi reale dobândite/constituite asupra imobilelor.

115. Observând că imobilele pentru care se solicită grănițuirea în litigiul în care este formulată sesizarea au făcut obiectul legilor funciare, se reține că, pentru a fi utilă cauzei, se impune examinarea chestiunii de drept în raport și cu norma prevăzută de art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, prin care se reglementează înregistrarea sistematică a imobilelor înscrise în titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare, care, prin teza a doua, statuează, în același sens cu art. 14 alin. (10), că, „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate”.

116. Prin urmare, se impune completarea întrebării și cu acest text de lege, după cum urmează: Dacă, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) și art. 40 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” se interpretează în sensul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, situația juridică anterioară a acestora își pierde valabilitatea în toate situațiile.

## XII.2. Asupra fondului sesizării

117. Cadastrul și cartea funciară, potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării, prin care se urmărește, printre altele, determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile și asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricărui altor raporturi juridice.

118. Cadastrul realizează, potrivit art. 1 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea imobilelor în documentele cadastrale și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, iar cartea funciară cuprinde descrierea imobilelor și înscrierile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

119. În scopul creării acestui sistem, potrivit art. 9 alin. (23) din același act normativ, se derulează un Program național de cadastru și carte funciară prin care se realizează înregistrarea sistematică în masă, gratuită și din oficiu, a tuturor proprietăților de pe teritoriul țării și înscrierea din oficiu în cărțile funciare.

120. Potrivit art. 1 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice, cărora le incumbă obligația de a sprijini crearea și actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziție cu titlu gratuit a datelor și informațiilor deținute.

121. Cărțile funciare întocmite și numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități (sector cadastral, în sens tehnic) alcătuiesc, împreună, potrivit art. 21 alin. (3) din Legea nr. 7/1996, registrul cadastral de publicitate imobiliară al acestui teritoriu, registru ce se ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a cărui rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv.

122. Documentele tehnice ale cadastrului sunt enumerate la art. 12 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, după cum urmează: planul cadastral, registrul cadastral al imobilelor și opisul alfabetic al titularilor drepturilor reale de proprietate, al posesorilor și al altor deținători.

123. Aceste documente se întocmesc, potrivit normei menționate, pentru fiecare sector cadastral, ele evidențiază situația de fapt actuală a imobilelor constatată de persoana autorizată care efectuează lucrările și constituie temeiul înregistrării din oficiu a acestora în evidențele de cadastru și în cartea funciară.

124. Identificarea amplasamentelor imobilelor prin reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale, cu atribuirea de număr cadastral, se realizează conform art. 11 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, consecutiv operațiunilor de identificare a limitelor unității administrativ-teritoriale, după caz, a sectoarelor cadastrale.

125. În cadrul lucrărilor cadastrale sunt identificați și titularii drepturilor reale, pe baza înscrisurilor prezentate, care se preiau de către persoana autorizată, în original sau în copie legalizată, dacă acestea nu există în arhiva oficiului teritorial sau a autorității administrației publice locale ori a emitentului, precum și a persoanei care exercită doar posesia, dacă nu se identifică proprietarul.

126. Prin înscris norma desemnează orice acte juridice doveditoare ale dreptului de proprietate ori ale altui drept real sau personal, inclusiv hotărâri judecătorești prin care instanțele de judecată au tranșat asupra existenței și întinderii unor astfel de drepturi, anterioare finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică și deschiderii noilor cărți funciare.

127. Potrivit art. 23 din Legea nr. 7/1996, proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor înscrisurilor pe care le deține cu privire la imobil, iar, potrivit art. 24 alin. (1) din același act normativ, persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar, în cazul trasărilor, și pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu geometria la zi a imobilului din baza de date a oficiului teritorial.

128. Persoana autorizată să execute lucrările de cadastru este abilitată să integreze informațiile tehnice și juridice preluate de la oficiul teritorial, autoritățile și instituțiile publice sau de la alte persoane fizice și juridice.

129. Planul cadastral este definit prin art. 2 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 ca fiind un document tehnic ce conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor de la nivelul unei unități administrativ-teritoriale care se înscriu în cartea funciară și numerele cadastrale alocate acestora, iar rectificarea coordonatelor imobilelor înregistrate în plan se poate face, potrivit alin. (4) al aceluiași articol, la cererea persoanelor interesate sau din oficiu, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

130. Prin dispozițiile art. 9 alin. (24), Legea nr. 7/1996 stabilește că planul cadastral al imobilelor și cărțile funciare deschise potrivit alin. (23) reflectă situația tehnică și juridică actuală a imobilelor.

131. În acest context normativ, prin art. 15 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, legiuitorul a stabilit că, de la data deschiderii cărților funciare din oficiu, vechile evidențe anterioare, adică registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare și orice alte evidențe de cadastru, se vor înlocui pentru sectoarele cadastrale respective cu planul cadastral și cu noile cărți funciare, iar, prin art. 14 alin. (10) teza finală, că acestea își pierd valabilitatea de la aceeași dată.

132. Totodată, prin teza finală a art. 15 alin. (1), legea prevede că își pierd valabilitatea și mențiunile privind identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau în orice alte acte de proprietate.

133. Examinând constituționalitatea normei anterior evocate, Curtea Constituțională a României a reținut, prin Decizia nr. 161 din 22 martie 2022, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 677 din 6 iulie 2022, următoarele: „Faptul că identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau alte acte de proprietate, planuri și alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării cadastrului și deschiderii noilor cărți funciare își pierd valabilitatea nu echivalează nicidecum cu pierderea sau alterarea dreptului de proprietate, operațiunile menționate neavând niciun efect asupra dreptului de proprietate al titularului, astfel cum acesta rezultă din actele existente.” (paragraful 46)

134. Devine, astfel, relevantă analizei clarificarea noțiunii „situația juridică” a imobilelor, atunci când legiuitorul, prin normele ce reglementează organizarea lucrărilor cadastrale în vederea înregistrării imobilelor în cartea funciară, printre care și normele care fac obiectul interpretării, art. 14 alin. (10) și art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, contrapune situația tehnică a acestora situației lor juridice cuprinse în actele și/sau titlurile de proprietate.

135. Noțiunea „situația juridică” nu este definită de un articol anume din lege, însă a fost definită în doctrina juridică (conf. univ. dr. Marian Nicolae, *Principiul aplicării imediate a legii noi și Noul Cod civil*, <https://drept.ucv.ro/RSJ/images/articole/2012/RSJ-1-2012.pdf>) ca reprezentând o noțiune sintetică, strict operațională, cu valențe didactice (...), care a fost receptată atât de jurisprudență, cât și de legiuitor.

136. Potrivit definiției, „noțiunea înglobează *lato sensu*: raporturile juridice concrete, faptele juridice (*lato sensu*) generatoare, modificatoare sau stingătoare de raporturi juridice concrete, stările juridice ale subiectelor individuale sau constituite (artificiale) de drept (...), precum și însușirile și regimul juridic al bunurilor (mobil sau imobil, alienabil sau inalienabil, domenal sau nedomenial etc.).”

137. Prin urmare, referirile la starea juridică a unui imobil înglobează, în principiu, atât însușirile/descrierea acestuia, cât și regimul său juridic configurat de normele de drept ce îi sunt aplicabile, în raport cu care se stabilesc și/sau se verifică drepturile reale imobiliare, precum și actele, faptele sau raporturile juridice care au legătură cu imobilul.

138. Nici noțiunea „situația tehnică” a imobilului nu este definită de vreun articol anume din lege, însă este descrisă de documente și proceduri reglementate în cuprinsul legii care îi atestă funcționalitatea, aceea de identificare, prin măsurători cadastrale, și de numerotare a tuturor imobilelor în scopul înregistrării sistematice în sistemul integrat de cadastru și carte funciară administrat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

139. Examinarea, în ansamblu, a dispozițiilor legii evidențiază că noul sistem de publicitate imobiliară are o componentă tehnică, ce include măsurători cadastrale în teren și activități de geodezie, cartografie, topografie și fotogrammetrie în vederea identificării imobilelor și limitelor materiale, pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietari/posesori ori de către autorități, și înregistrării acestora în documentele tehnice ale cadastrului și o componentă juridică, ce include înregistrarea imobilului astfel identificat în cărțile funciare deschise, precum și înscrierea drepturilor proprietarilor ori altor persoane, la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică pentru un sector cadastral.

140. Prin art. 10 alin. (1), Legea nr. 7/1996 prevede, cu valoare de principiu, că înregistrarea proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează pe baza măsurătorilor necesare realizării planului cadastral, în care sunt determinate limitele dintre imobilele învecinate, din oficiu, gratuit și în mod sistematic, pe baza realității din teren identificate conform art. 11 alin. (2) lit. e) și f) din același act normativ, indiferent de apartenența imobilului la domeniul public sau privat al statului ori al unității administrativ-teritoriale sau de calitatea de proprietar, posesor ori deținător legal sau detentor precar prevăzută la art. 918 din Codul civil.

141. În vederea accelerării înregistrării sistematice, prin art. 10 alin. (5), Legea nr. 7/1996 a recunoscut Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin oficiile teritoriale, posibilitatea de a deschide cărți funciare din oficiu la nivelul unității administrativ-teritoriale și prin conversia în format electronic a informațiilor existente în evidențele oficiilor teritoriale referitoare la drepturile reale pentru care au fost îndeplinite formalitățile legale de publicitate, precum și a informațiilor grafice și textuale ale imobilelor, stabilind o procedură de actualizare gratuită a acestor cărți funciare, la cererea proprietarilor.

142. Prin documentațiile cadastrale întocmite de către persoanele autorizate se determină, potrivit art. 10 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, suprafața terenurilor și construcțiilor rezultată din măsurători, iar, potrivit art. 11 alin. (24) din același act normativ, în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în cartea funciară se înscriu suprafețele rezultate din măsurători.

143. Cartea funciară, definită la art. 23 din Legea nr. 7/1996, este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din trei părți, printre care „A. partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care va cuprinde: a) numărul de ordine și cel cadastral al imobilului; b) suprafața imobilului, reieșită din măsurători cadastrale, destinația, adresa administrativă, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile. (...)”

144. Potrivit normei, planul imobilului conținând descrierea acestuia este anexa la partea I a cărții funciare și se întocmește conform regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

145. În considerarea celor ce precedă, rezultă că informațiile de interes din perspectiva celor două componente ale noului sistem de publicitate imobiliară, tehnică și juridică sunt cele referitoare la descrierea imobilului (suprafață, poziționare, formă, dimensiuni și categorie de folosință), informații ce trebuie înregistrate obligatoriu, potrivit legii, atât în evidențele cadastrului, cât și în partea I a cărții funciare la lit. a) și b).

146. Prin urmare, când Legea nr. 7/1996 reglementează prin normele privind lucrările cadastrale în privința situației tehnico-juridice a unui imobil are în vedere exclusiv datele/informațiile ce descriu caracteristicile actuale ale respectivului imobil, singurele care interesează din perspectiva cadastrului.

147. Identificarea astfel a situației tehnico-juridice actuale a tuturor imobilelor, inclusiv a acelor descrise în cuprinsul actelor/titlurilor de proprietate și anume prin măsurători cadastrale, în scopul reproducerii conforme cu realitatea a formei, dimensiunilor și poziției acestora în vederea înregistrării în noul sistem integrat de cadastru creat la nivelul țării, este o cerință esențială a legii, obligatoriu a fi îndeplinită.

148. Operațiunea s-a impus pentru că, așa cum se arată în doctrină (prof. Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II — Noile cărți funciare, pag. 563), „pentru ca efectul securității raporturilor juridice să se producă în mod real, este necesar ca publicitatea realizată prin cărțile funciare să oglindească în mod fidel, în permanență, situația juridică a imobilelor prin descrierea acestora cât mai exactă, prin

înscriserea drepturilor reale existente asupra imobilelor cu indicarea titularilor acestor drepturi și înscrierea corectă a actelor, faptelor sau altor raporturi juridice în legătură cu fiecare imobil cuprins în cartea funciară”.

149. Situația tehnico-juridică a imobilelor înglobează, astfel cum s-a arătat anterior, nu doar informațiile privind descrierea din partea I a cărții funciare, ci mai ales regimul juridic al acestora, care este evidențiat de mențiunile înregistrate în celelalte două părți ale cărții sale funciare, și anume sub „B. partea a II-a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale” și sub „C. partea a III-a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini”.

150. Înscrierile din celelalte două părți ale cărții funciare, B și C, nu pot fi puse însă în legătură cu lucrările de cadastru, ci doar cu mențiunile din actele de proprietate sau titlurile de proprietate referitoare la dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale, care produc aceleași efecte de la momentul nașterii lor și după data deschiderii noilor cărți funciare, cu excepția cazurilor în care acestea, drepturile, au fost afectate în orice mod, prin efectul legii, până la momentul înscrierii.

151. La art. 24 alin. (1), Legea nr. 7/1996 arată că înscrierile în cartea funciară sunt intabularea, înscrierea provizorie și notarea, iar la alin. (2) prevede următoarele: „Cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil.”, și anume de dispozițiile art. 876-915 din Codul civil, care se aplică, potrivit art. 76 din Legea nr. 71/2011, numai actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite ori produse după intrarea în vigoare a Codului civil.

152. Cât privește înscrierile din evidențele de publicitate imobiliară anterioare, Legea nr. 7/1996 reglementează distinct prin normele tranzitorii, astfel cum se va arăta mai târziu, în cuprinsul prezentei decizii.

153. Revenind la lucrările cadastrale, dat fiind efectul pe care îl produce deschiderea noilor cărți funciare în privința vechilor evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară și mențiunilor cuprinse în actele/titlurile de proprietate privind identificarea și numerotarea imobilelor, și anume pierderea valabilității din acest moment, legiuitorul a stabilit prin dispozițiile art. 14 alin. (3) și (4) din Legea nr. 7/1996 proceduri speciale, administrative și jurisdicționale, de rectificare a documentelor cadastrale, în scopul corectării erorilor de măsurătoare a imobilelor ori de înregistrare a titularilor drepturilor reale, a posesorilor ori a altor deținători ai imobilului.

154. Corectarea erorilor de măsurătoare se realizează prin rectificarea planului cadastral, care îmbracă forma unei operațiuni tehnice ce presupune refacerea măsurătorilor privind suprafața și coordonatele limitelor unui anumit imobil înregistrate anterior în documentele aduse la cunoștința publică, operațiune ce se realizează din oficiu sau la cererea oricărei persoane, fiind urmată de actualizarea planului întregului sector cadastral în care imobilul este situat.

155. Prin art. 14 alin. (5) și (6), Legea nr. 7/1996 stabilește, cu valoare de principiu, că în noua carte funciară înscrierile se efectuează, din oficiu, doar pe baza documentelor tehnice ale cadastrului integrate în sistem, potrivit art. 14 alin. (1), pentru fiecare sector cadastral în parte, după caz, rectificate potrivit art. 11 alin. (2) lit. m) din lege, și că aceste înscrieri reprezintă, în înțelesul legii, prima înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

156. În acest context normativ, legiuitorul a prevăzut, prin art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996, supus interpretării, că descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice și că, în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor.

157. Legea nr. 7/1996 reglementează prin norme distincte înregistrarea sistematică și a imobilelor care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare.

158. Intrarea în vigoare a Legii nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 a creat, astfel cum s-a arătat în expunerea de motive a legii, premisele pentru a se putea dispune intabularea din oficiu în cărțile funciare și a drepturilor din titlurile de proprietate emise în temeiul legilor de restituire a proprietăților funciare, pe baza planurilor parcelare recepționate de oficiile teritoriale.

159. Potrivit dispozițiilor art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, în privința acestor imobile, reprezentarea amplasamentelor din planurile parcelare, ce cuprind totalitatea imobilelor dintr-o tarla, constituie modalitatea de punere în concordanță a amplasamentelor imobilelor rezultate din măsurători cu identificatorii amplasamentelor imobilelor înscrise în titlurile de proprietate sau, după caz, în cartea funciară.

160. Textul de lege prevede, prin teza a doua, următoarele: „În caz de discrepanță, prevalează situația identificată în urma măsurătorilor efectuate și nu se impune rectificarea identificatorilor, respectiv a numărului de tarla sau parcelă a amplasamentelor imobilelor înscrise eronat în actele de proprietate sau documentele care au stat la baza eliberării acestora.”

161. Prin teza finală, art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 stabilește că situația tehnică și juridică (în componenta privind amplasamentul) a acestui tip de imobile înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic ori în cărțile funciare se modifică conform situației tehnico-juridice actuale identificate prin măsurătorile efectuate și actele juridice colectate, fără acordul proprietarilor.

162. Reglementarea distinctă s-a impus, *pe de o parte*, în considerarea faptului că în privința acestor imobile sunt active și dispozițiile din legile de restituire a proprietăților funciare ce obligă, în funcție de situația specifică a imobilului din titlul de proprietate, la restituirea în natură pe vechiul amplasament sau pe un amplasament disponibil, după caz, la acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent și, *pe de altă parte*, în considerarea instituirii, prin dispoziții proprii Legii nr. 7/1996, a unui mecanism de reglare a situațiilor particulare constatate cu ocazia măsurătorilor dintr-o tarla, precum cele în care se identifică excedent de teren în raport cu suprafețele indicate în titlurile de proprietate, care se constituie rezervă potrivit art. 11 alin. (14), sau, după caz, deficit de teren, când se procedează la diminuarea proporțională a suprafeței fiecărui imobil din titlurile de proprietate, potrivit art. 11 alin. (20).

163. Prin dispozițiile art. 40 alin. (4), Legea nr. 7/1996 prevede că imobilele înscrise în titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare, cu excepția celor la care face trimitere teza finală, se înscriu din oficiu în cartea funciară pe baza planurilor parcelare sau de încadrare în tarla întocmite de către comisiile locale de fond funciar, obligate potrivit legilor de reparație, în calitate de emitent al titlurilor de proprietate, să stabilească amplasamentele atribuite în posesie titularilor drepturilor de proprietate sau, după caz, să propună acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent.

164. Și în privința planurilor parcelare, Legea nr. 7/1996 reglementează proceduri speciale, administrative și judiciare, în cadrul cărora se soluționează cererile de rectificare a indicatorilor privind reprezentarea grafică a amplasamentului imobilelor, prin dispozițiile art. 40 alin. (8)-(11), proceduri urmate de actualizarea indicatorilor tuturor imobilelor din respectivul plan parcelar.

165. În urma soluționării cererilor de rectificare, după modificarea conținutului documentelor planurilor parcelare și

actualizarea evidenței, potrivit art. 40 alin. (12) din Legea nr. 7/1996, oficiul teritorial recepționează documentele planurilor parcelare finale și procedează din oficiu la înscrierea în cărți funciare noi a tuturor imobilelor cuprinse în planul parcelar, această înscriere fiind asimilată, potrivit art. 40 alin. (12) teza finală, primei înregistrări sistematice în condițiile prevăzute la art. 14 alin. (6) din același act normativ.

166. În considerarea cadrului normativ expus se poate decela intenția legiuitorului exprimată prin dispozițiile art. 14 alin. (10) și art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996.

167. Sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” semnifică faptul că imobilele supuse înregistrării sistematice se înscriu, obligatoriu, în noul sistem de cadastru și carte funciară, la momentul finalizării lucrărilor la nivelul fiecărui sector cadastral, cu suprafețele, după caz, cu amplasamentele stabilite prin planurile cadastrale și planurile parcelare, astfel cum au fost actualizate în urma soluționării cererilor de rectificare, nu cu cele descrise în vechile evidențe cadastrale ori în actele și/sau titlurile de proprietate.

168. Împrejurarea că dreptul de proprietate poate fi exercitat doar asupra bunului care face obiectul său delimitat în spațiu este stabilită, de altminteri, cu valoare de principiu, prin dispozițiile art. 556 alin. (1) din Codul civil („Dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său. Acestea sunt limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege.”).

169. Înfățișând un ansamblu de indicatori/informații prin care se identifică situația tehnico-juridică actuală a imobilelor, reconsiderarea oricăror descrieri anterioare ale acestora, inclusiv a aceluia cuprinse în actele de proprietate, validate sau nevalidate în cadrul unor proceduri jurisdicționale anterioare, este permisă legiuitorului.

170. Aceasta pentru că identificarea imobilelor în modalitatea stabilită prin Legea nr. 7/1996 nu se realiza pentru întreg teritoriul țării prin măsurători cadastrale ce obligau la integrarea tuturor imobilelor dintr-un sector cadastral în suprafața de teren existentă la nivelul acestuia, delimitată de elemente liniare stabile în timp (precum șosele, ape, canale, diguri, căi ferate etc.) și care nu pot fi depășite în mod natural, astfel cum obligă legea în prezent, ceea ce presupune la identificarea cât mai precisă a imobilelor, cu abaterile (toleranțele) minime prevăzute de regulament.

171. Cu excepția regiunilor de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și Decretului nr. 2.142/1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canale, cu privire la care Legea nr. 7/1996 reglementează prin norme distincte, identificarea imobilelor din actele/titlurile de proprietate se realiza anterior intrării în vigoare a acestei legi prin măsurători topografice restrânse la spațiul în care imobilul este situat, iar datele tehnice obținute erau înregistrate într-un sistem de publicitate personală, fără a fi corelate/integrate cu datele tehnice ale imobilelor din proximitate, cu atât mai puțin cu datele tuturor imobilelor situate într-o suprafață de teren delimitată prin elemente liniare stabile în timp.

172. Prin urmare, pe lângă faptul că nu pot constitui, potrivit Legii nr. 7/1996, temei pentru înregistrarea descrierii imobilelor în partea I a cărții funciare, informațiile privind suprafața și limitele imobilelor expuse în actele/titlurile de proprietate nu pot fi opuse celor exhibate în documentele cadastrului întocmite potrivit regulilor unitare prevăzute de lege, ce expun situația de fapt actuală a imobilelor, care pot fi rectificate în procedurile administrative și/sau judiciare prevăzute de această lege.

173. De altminteri, pentru a marca momentul de început al noului sistem de cadastru și carte funciară la nivelul sectoarelor

cadastrale în care s-au finalizat lucrările de înregistrare sistematică, sistem care expune situația tehnico-juridică actuală a imobilelor, înglobând atât informațiile privind descrierea imobilului (suprafața reală reieșită din măsurători, modul de poziționare, categoria de folosință), cât și pe acelea privind starea sa pur juridică (drepturile reale imobiliare, drepturile personale, actele, faptele sau raporturile juridice care au legătură cu acesta), legiuitorul a dispus expres că din momentul deschiderii noilor cărți funciare acestea înlocuiesc fostele evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară, precum și orice alte planuri anterioare privitoare la imobile, care își pierd valabilitatea, asemenea mențiunilor din actele/titlurile privitoare la identificarea și numerotarea acestora.

174. Ordonată fiind din rațiuni de transparență și de siguranță a circuitului civil, dispoziția de încetare a valabilității are în vedere orice evidențe de publicitate imobiliară și/sau planuri întocmite anterior înregistrării sistematice a imobilelor, precum și orice mențiuni privind descrierea, identificarea și numerotarea acestora cuprinse în orice fel de acte juridice ce atestă existența unui drept real imobiliar, indiferent dacă acestea au fost sau nu validate în cadrul unor proceduri jurisdicționale anterioare ori dacă exhibă informații identice ori diferite, prin comparație cu cele expuse în documentele tehnice ale cadastrului.

175. Rezultă din cele ce precedă că deschiderea noilor cărți funciare produce efecte importante în planul probațiunii limitelor dreptului de proprietate înscris în baza actului sau titlului de proprietate ulterior acestui moment, știut fiind că acest drept poate fi exercitat doar în limitele materiale (corporale) ale bunului ce face obiectul său (imobilul în sine), cu respectarea limitărilor juridice legale, dispuse în acord cu principiul proporționalității, ori convenționale, convenite de titularii unor astfel de drepturi.

176. În materie de probațiune, Legea nr. 7/1996 reglementează prin art. 15 alin. (3), statuând că, pentru imobilele înscrise din oficiu în cartea funciară în urma finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe o unitate administrativ-teritorială, dovada dreptului de proprietate se va face cu extrasul de carte funciară, iar dovada delimitării unui imobil față de alte imobile se va face numai cu extrasul din planul cadastral, ceea ce prezumă, până la proba contrară, că eventualele limitări aduse drepturilor din actele sau titlurile de proprietate cu prilejul înscrierii în noile cărți funciare s-au produs cu respectarea legii.

177. În considerarea importanței în plan probator a extraselor prevăzute de norma anterior evocată, prin dispozițiile art. 14 alin. (94), Legea nr. 7/1996 obligă ca în cărțile funciare deschise în urma primei înregistrări sistematice a imobilului în noul sistem de cadastru și publicitate imobiliară să se indice expres acest fapt, precum și data finalizării lucrărilor de înregistrate sistematică, după modelul stabilit prin regulament.

178. Totodată, definind extrasul din planul cadastral ca fiind secțiunea din plan ce conține reprezentarea imobilului și a celor învecinate, precum și a dimensiunilor laturilor sale, prin dispozițiile art. 2 alin. (5), Legea nr. 7/1996 stabilește că și acest document trebuie să conțină data ultimei actualizări a bazei de date grafice gestionate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

179. Indicarea în extrasele menționate a informațiilor actualizate la zi privind situația tehnico-juridică a imobilelor s-a impus legiuitorului din rațiuni de siguranță a circuitului civil, dar și în considerarea reglementării, prin art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, a unei proceduri speciale, gratuite, limitate în timp până la data prevăzută la alin. (8) al aceluiași articol, în care titularul dreptului de proprietate poate cere modificarea înscrierilor efectuate în noua carte funciară.

180. La art. 14 alin. (8), legea prevede că efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice

constitutive/translative de drepturi reale, încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.

181. Rezultă că amânarea efectului constitutiv de drepturi este atașată și de această normă specială, întocmai ca norma prevăzută de art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, doar înscrierilor în cartea funciară, astfel că doar dobândirea drepturilor tabulare este afectată de faptul neînregistrării unei înscrieri calificate a fi subsecvente în termenii legii, nu și modificărilor ori radierilor acestor drepturi dispuse în condițiile legii, când efectul se produce de îndată și în privința înscrierilor din noile cărți funciare.

182. Potrivit dispozițiilor art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, solicitarea de modificare poate avea ca obiect următoarele: a) actualizarea, îndreptarea sau rectificarea informațiilor grafice și textuale despre imobil; b) înscrierea actelor care nu au fost prezentate până la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică; c) îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică; d) orice alte înscrieri sau radieri care au drept scop punerea în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală.

183. Prin art. 89 alin. (5) din vechiul Regulament de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară [art. 214 alin. (1) din Regulamentul actual], pentru evitarea confuziilor posibil a fi generate de asemănarea de ordin terminologic a reglementării prevăzute de art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 cu cea prevăzută de art. 908 alin. (1) pct. 4 din Codul civil privind acțiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară (condiționată, potrivit legii, de existența unei dispute/contestații vizând fondul dreptului înscris și de pronunțarea unei hotărâri prin care se statuează asupra valabilității titlului care îl exhibă), legiuitorul a definit operațiunea de modificare prevăzută de legea specială.

184. S-a arătat că prin modificarea înscrierilor din cartea funciară, în accepțiunea art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996, se înțelege orice schimbare privind aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului înscris asupra imobilului, și că această operațiune nu se poate face decât la cererea titularului dreptului de proprietate, în baza actelor doveditoare, iar atunci când vizează suprafața nu este considerată rectificare de carte funciară.

185. Prin urmare, când are ca obiect informații privind descrierea imobilului din partea I a cărții funciare, cererea întemeiată pe dispozițiile art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 îmbracă forma unei acțiuni de natura celei prevăzute de art. 914 din Codul civil, doar că procedura este una gratuită și limitată în timp, nu forma acțiunii în rectificarea înscrierilor de carte funciară, care poate fi exercitată doar în cazurile și condițiile anume prevăzute de art. 907 și 908 din Codul civil.

186. Procedura de modificare prevăzută de art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 poate viza și greșeli privind înscrierile efectuate în noua carte funciară, spre exemplu în cazul prevăzut la lit. b), dacă modificările solicitate nu aduc atingere dreptului înscris, ceea ce semnifică că și în aceste cazuri pot fi corectate doar greșeli materiale ocazionate de neprezentarea de către proprietar, anterior deschiderii cărții funciare, a tuturor actelor deținute.

187. Operațiuni de natura celor prevăzute de art. 14 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 pot fi realizate cu respectarea regulilor ce guvernează aplicarea în timp a legii civile și pe temeiul normelor de drept comun, precum cea prevăzută de art. 914 din Codul civil, prin care se reglementează posibilitatea proprietarului imobilului înscris în cartea funciară de a cere oricând modificarea mențiunilor din cartea funciară privitoare la descrierea, destinația sau suprafața acestuia, în condițiile legii, condiții care se regăsesc în chiar Legea nr. 7/1996.

188. Codul civil reglementează și în privința erorilor materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor efectuate în cuprinsul cărților funciare prin art. 913, aplicabile, cu aceleași limitări anterior arătate, și în privința înscrierilor din noile cărți funciare, norma statuând că astfel de erori, materiale, săvârșite cu prilejul înscrierilor efectuate în cartea funciară, „altele decât cele care constituie cazuri de rectificare”, se pot îndrepta la cerere sau din oficiu, cu aplicarea în mod corespunzător a dispozițiilor art. 909-911.

189. Revenind la publicitatea imobiliară, așa cum s-a arătat în precedent, aceasta se realizează, îndeosebi, prin înscrierile înregistrate în celelalte două părți ale cărții funciare (B și C), privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, respectiv la dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini.

190. În acest sens, în doctrină se evidențiază că publicitatea imobiliară cuprinde „totalitatea modalităților prin care anumite acte, fapte sau alte operații ori situații juridice sunt aduse la cunoștință publicului or, după caz, sunt săvârșite în locuri publice, cu sau fără participarea acestuia, în scopul satisfacerii unor interese publice sau private” (Marian Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. I — *Introducere în publicitatea imobiliară*, Editura Universul Juridic, București, 2006, pag. 130).

191. Cadastrul realizează, potrivit art. 10 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, și o funcție juridică, prin identificarea proprietarilor, respectiv a posesorilor imobilelor și prin înscrierea acestora în documentele tehnice cadastrale, în scopul înscrierii imobilelor în cartea funciară.

192. Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru prevăzute de art. 11 alin. (2) din același act normativ includ, de altfel, și o etapă distinctă, de identificare a titularilor drepturilor reale și a posesorilor.

193. Înscrierea titularilor drepturilor reale în noile cărți funciare se realizează, din oficiu sau la cerere, în baza înscrisurilor ce probează, potrivit legii, existența drepturilor, precum înscrisuri autentice notariale, hotărâri judecătorești rămase definitive, certificate de moștenitor sau acte emise de către autoritățile administrative, iar a posesorilor, în condițiile particulare prevăzute de această lege, procedurile de înscriere fiind detaliate prin lege și regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară.

194. Distinct, Legea nr. 7/1996 reglementează prin normele tranzitorii în privința înscrierilor privind drepturile reale înregistrate în vechile registre de transcriptiuni și inscripțiuni, cărți funciare și orice alte evidențe de cadastru și publicitate imobiliară.

195. Astfel, prin dispozițiile art. 38 alin. (1), Legea nr. 7/1996 prevede că înscrierile făcute în conformitate cu actele normative în vigoare în registrul de transcriptiuni și inscripțiuni, în cărțile funciare și în cărțile de publicitate funciară înainte de data intrării sale în vigoare își vor produce și după această dată efectele prevăzute.

196. Prin teza finală norma prevede că fac excepție cazurile în care drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale au fost afectate în orice mod prin efectul legii.

197. Totodată, prin dispozițiile art. 39, Legea nr. 7/1996 reglementează situația actului juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar valabil încheiat anterior intrării sale în vigoare, netranscris în registrul de transcriptiuni și inscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, arătând că acesta își produce efectele la data înscrierii în cartea funciară potrivit prevederilor acestei legi, precum și situația actului sub semnătură privată, valabil încheiat, care poate fi luat în considerare dacă are dată certă anterioară intrării în vigoare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.

198. Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996 se soluționează,

conform art. 80 din Legea nr. 71/2011, indiferent de data introducerii lor, potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, doar aspectele procedurale fiind supuse legii în vigoare la momentul formulării acțiunii.

199. Dispozițiile tranzitorii expuse anterior întăresc concluzia potrivit căreia înregistrarea imobilelor în noul sistem de publicitate imobiliară creat în temeiul Legii nr. 7/1996 nu are ca efect pierderea valabilității „situației juridice anterioare” a imobilelor în componenta privind drepturile reale prevăzute în actele sau titlurile de proprietate supuse înscrierii, drepturi care își produc efectele prevăzute la momentul constituirii, cât timp nu au fost afectate (limitate), în vreun mod, prin efectul legii.

200. Prin dispozițiile art. 14 alin. (6<sup>1</sup>), legea prevede, de altfel, că în situația în care, cu prilejul înregistrării sistematice, sunt identificați mai mulți proprietari asupra aceluiași imobil care au dobândit dreptul de proprietate în baza unor acte juridice diferite, se deschide o singură carte funciară în care se notează în partea a II-a existența acestei „situații juridice”, fără a fi intabulat dreptul de proprietate, care se va efectua, ulterior, în baza hotărârii judecătorești definitive, concomitent cu radierea din oficiu a notării.

201. Concretizând regula menționată la situația imobilelor ce au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, prin dispozițiile art. 11 alin. (22<sup>1</sup>), Legea nr. 7/1996 prevede că, în situația în care se identifică deficit de suprafață de teren, se va înființa o singură carte funciară, denumită carte funciară a titlurilor de proprietate din sectorul cadastral, în care se înscrie, în partea I, suprafața de teren identificată prin măsurători, iar, în partea a II-a, toți titularii drepturilor de proprietate, aceștia din urmă urmând să fie înscrși în cărțile individuale derivate din cartea titlurilor de proprietate conform prevederilor alin. (22<sup>2</sup>) sau (22<sup>4</sup>).

202. Potrivit art. 11 alin. (22<sup>5</sup>), actualizarea cărților funciare individuale cu geometria individuală a imobilelor și cu suprafața imobilului se poate realiza pe baza acordului unanim al proprietarilor cu privire la recunoașterea limitelor și amplasamentelor, iar în lipsa acordului unanim, pe baza unei hotărâri judecătorești definitive prin care se tranșează, conform normelor materiale în vigoare la data constituirii, asupra valabilității titlurilor de proprietate ce exhibă dreptul supus înscrierii ori radierii.

203. Prin urmare, nu se poate susține cu temei că regimul juridic al imobilelor ce relevă modalitățile de exercitare asupra acestora de către titulari a drepturilor supuse înscrierii și-ar fi încetat valabilitatea în considerarea procedurii tehnice, măsurători cadastrale și reprezentarea în planuri cadastrale, stabilit prin Legea nr. 7/1996 pentru identificarea situației tehnice actuale a imobilelor, procedeu adoptat de către legiuitor tocmai în considerarea faptului că este de natură să permită determinarea cât mai precisă a poziției, formei, dimensiunilor și suprafeței imobilelor.

204. În atari condiții nici regimul juridic al acțiunilor reale imobiliare, precum acțiunea în grănițuire, ce are ca obiect, potrivit art. 580 din Codul civil, reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare (exterioare), nu a suferit modificări prin efectul Legii nr. 7/1996, astfel de acțiuni constituind mijloace procesuale prin care se urmărește, împreună cu publicitatea imobiliară, protecția dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale.

205. În considerarea celor ce precedă, pentru a răspunde întrebării instanței de trimitere, se va concluziona că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică și deschiderii noilor cărți funciare la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, când, prin efectul legii, își pierd valabilitatea evidențele de publicitate și planurile anterioare; cât privește actele/titlurile de



proprietate, tot prin efectul legii își pierd valabilitatea, în toate situațiile, mențiunile privind descrierea imobilului, nu și cele privind dreptul de proprietate sau alte drepturi reale conținute de acestea, care își păstrează valabilitatea, cu excepția situației în care drepturile au fost afectate în vreun mod prin efectul legii.

206. Ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, în privința tuturor imobilelor aparținând unității administrativ-teritoriale se deschid noile cărți funciare, care fac dovada deplină a situației tehnico-juridice a imobilului în fața autorităților și a instanțelor de judecată, înscrierile efectuate în cuprinsul acestora fiind prezumate a fi corecte.

207. Cu excepția efectului constitutiv de drepturi, amânat până la data primei înregistrări subsecvente definite de art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, înscrierea drepturilor pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil realizându-se numai în scop de opozabilitate față de terți potrivit art. 56 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, noile cărți funciare produc toate celelalte efecte de natură juridică, esențiale, prevăzute de Codul civil, printre care efectul de informare, oferind persoanelor interesate date oficiale privind descrierea reală a imobilelor, titularii drepturilor de proprietate și orice alte

informații privind alte drepturi reale imobiliare, drepturi personale, acte, fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul, realizând, astfel, publicitatea imobiliară.

208. Prin urmare, în cauzele civile având ca obiect imobile pentru care au fost deschise cărțile funciare potrivit Legii nr. 7/1996, revine instanței de judecată sarcina de a clarifica fundamentul juridic al cererilor deduse judecătii, de a stabili dacă prin acestea se contestă valabilitatea actelor de proprietate în baza cărora s-a înscris în privința unor imobile precis determinate dreptul de proprietate sau doar descrierea acestora, înregistrată în partea I a cărții funciare, ca fiind greșit stabilită prin documentele tehnice cadastrale, și de a identifica, în raport cu calificarea juridică dată actelor și faptelor deduse judecătii, normele materiale și procesuale aplicabile litigiului.

209. Prin urmare, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept va admite sesizarea și, în vederea preîntâmpinării ivirii unei practici judiciare neunitare, va lămuri doar chestiunea de drept identificată în cuprinsul acesteia, susceptibilă a primi interpretări diferite în interpretarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) și art. 40 alin. (5) din Legea nr. 7/1996.

210. Pentru aceste considerente, în temeiul art. 521 din Codul de procedură civilă,

## ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

În numele legii

DECIDE:

Admite sesizarea formulată de Tribunalul Alba — Secția I civilă în Dosarul nr. 4.312/176/2018 în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiuni de drept.

În interpretarea dispozițiilor art. 14 alin. (10) și art. 40 alin. (5) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilește următoarele:

Sintagma „în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurătorilor efectuate” semnifică faptul că, ulterior finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică și deschiderii din oficiu a cărților funciare pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, prin efectul legii, în toate situațiile, își încetează valabilitatea numai mențiunile privind descrierea imobilelor cuprinse în actele de proprietate sau în titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăților funciare, precum și planurile și orice alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare.

Obligatorie, potrivit art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 17 noiembrie 2025.

PREȘEDINTELE SECȚIEI I CIVILE  
**ELENA CARMEN POPOIAG**

Magistrat-asistent-șef,  
**Marina Daniela Ungureanu**

EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI — CAMERA DEPUTAȚILOR



„Monitorul Oficial” R.A., Str. Parcului nr. 65, sectorul 1, București; 012329  
C.I.F. RO427282, IBAN: RO55RNCB0082006711100001 BCR  
și IBAN: RO12TREZ7005069XXX000531 DTCPMB (alocat numai persoanelor juridice bugetare)  
Tel. 021.318.51.29/150, fax 021.318.51.15, e-mail: marketing@ramo.ro, www.monitoruloficial.ro

Relații cu publicul: șos. Panduri nr. 1, bloc P33, sectorul 5, București; 050651.

Tel. 021.401.00.73, 021.401.00.78/79/83.

Pentru publicări, încărcați actele pe site, la: <https://www.monitoruloficial.ro>, secțiunea Publicări.

