

Curtea de Apel Braşov invalidează restricţia ANCPI privind modificările suprafeţelor de teren

Prin Sentinţa nr. 178/2024 (în continuare „Sentinţa”), Curtea de Apel Braşov a anulat art. 98 alin. (2) din Ordinul A.N.C.P.I. nr. 600/2023, care limita la 2% modificarea suprafeţei imobilelor rezultate din operaţiuni de alipire sau dezlipire. Instanţa a reţinut ca aceasta restricţie nu este prevăzută de Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 (în continuare „Legea nr. 7/1996”) şi reprezintă o adăugare la lege, ceea ce nu este permis printr-un act administrativ normativ de rang inferior. Legea nr. 7/1996 stabileşte clar limitele de modificare, respectiv până la 15% pentru terenurile intravilane şi până la 5% pentru cele extravilane, fără distincţie în funcţie de operaţiunea din care rezultă suprafaţa în plus.

Noutăţi

Decizia Curţii de Apel Braşov reîntăreşte prerogativa principiului ierarhiei actelor normative, respectiv faptul că actele administrative normative inferioare ale autorităţilor publice (i.e. Ordinul 600/2023 al Directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate – “A.N.C.P.I.” – pentru aprobarea Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciara) se emit numai pe baza şi în executarea legii în temeiul căreia au fost date şi cu respectare limitelor acesteia.

Până la momentul publicării Sentinţei în Monitorul Oficial (i.e. 18 noiembrie 2025), Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 impunea o limită suplimentară de 2% în cazul modificării suprafeţei imobilelor rezultate din operaţiuni de alipire sau dezlipire. Acest fapt crea dificultăţi pentru proprietari şi practicieni în relaţia cu Oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară, în special în situaţiile în care modificările depăşeau acest prag, dar se încadrau în limitele prevăzute de Legea nr. 7/1996 (i.e. 15% pentru intravilan şi 5% pentru extravilan aplicabile în cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru şi în cartea funciara dacă suprafaţa din măsuratori este diferită de suprafaţa înscrisă într-o carte funciara pe baza unei documentaţii cadastrale recepţionate de oficiul teritorial sau suprafaţa din documentaţia cadastrală, recepţionată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciara ori suprafaţa din actele de proprietate).

Prin Sentinţa, instanţa a stabilit că această restricţie suplimentară nu este legală, întrucât textul Legii nr. 7/1996 nu face nicio distincţie în funcţie de tipul operaţiunii şi nu prevede procentul de 2%, ci doar limitele generale menţionate (i.e. 15% pentru intravilan şi 5% pentru extravilan, aşa cum este arătat mai sus).

Prin Decizia nr. 4044 din data de 19 septembrie 2025, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a respins ca nefondat recursul formulat de A.N.C.P.I. împotriva Sentinţei nr. 178/2024, soluţia pronunţată de Curtea de Apel Braşov rămânând definitivă. Aceasta hotărâre consolidează jurisprudenţa privind ilegalitatea introducerii de restricţii suplimentare prin acte administrative normative de rang inferior, faţă de prevederile Legii nr. 7/1996.

Astfel, Sentinţa confirmă faptul că printr-un Ordin al Directorului A.N.C.P.I. nu se pot introduce condiţii suplimentare faţă de un text de lege dintr-un act normativ cu forţă juridică superioară. Argumentele aduse în apărare de către A.N.C.P.I. potrivit cărora procentul de 2% ar fi fost aplicabil în cazul unor erori tehnice sau reţiponari au fost respinse, deoarece textul art. 98 alin. (2) nu facea o atare precizare, nefiind corelat cu articolele referitoare la rectificarea erorilor (i.e. art. 104 şi art. 109 din Ordinul nr. 600/2023). Instanţa a subliniat că art. 98 alin. (2) este situat în secţiunea privind documentaţia cadastrală de modificare a suprafeţei imobilului, şi nu în cea referitoare la corectarea erorilor de poziţionare, iar legea nu distinge în funcţie de operaţiunea din care rezultă suprafaţa în plus.

În consecinţă, limita suplimentară de 2% contravine dispoziţiilor clare ale art. 41 alin. (3) lit. b) din Legea nr.

7/1996, care permite modificari de pâna la 15% pentru intravilan și 5% pentru extravilan, fara alte limitari sau condiționari legate de ipoteza unor operațiuni cadastrale de dezlipire sau alipire.

Implicații

Pentru proprietari și practicieni, modificările de suprafața rezultate din alipire sau dezlipire se vor raporta la limitele stabilite de art. 41 din Legea nr. 7/1996, respectiv pâna la 15% pentru intravilan și pâna la 5% pentru extravilan, fara restricția de 2% în cazul alipirilor sau dezlipirilor. Aceasta decizie elimina o practica a Oficiilor de cadastru și publicitate imobiliara care genera dificultăți în întocmirea documentațiilor cadastrale și în derularea operațiunilor imobiliare. Hotărârea constituie un precedent important privind respectarea ierarhiei actelor normative și a limitelor competenței normative a autoritaților publice, reitând faptul ca acte situate în legislația terțiara (i.e. Ordinele Directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate) nu pot introduce condiții suplimentare față de cele prevazute de legislația primara (i.e. Legea nr. 7/1996).