

REFERAT DE NECESITATE,

Prin prezenta, având în vedere solicitarea formulată de către dl. SANDU DAN-OLIVIU, înregistrată în registratura generală a instituției sub nr. 7243 din 23.06.2025 prin care solicită plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 3.000 lei datorate de către Unitatea Administrativ-Teritorială Comuna Mihai Eminescu, urmare a respingerii cererii de recurs formulată de subscrisa, rog să dispuneți cu privire la promovarea unui proiect de hotărâre privind plata sumei de 3.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariul de avocat, conform Sentinței civile nr. 339/10.10.2024 a Tribunalului Botoșani, îndreptată prin Încheierea din Ședința Camerei de Consiliu din data de 10.01.2025 cu privire la data pronunțării sentinței civile, definitivă prin Decizia civilă nr.182/05.05.2025 pronunțată de Curtea de Apel Suceava în dosarul nr. 410/40/2024 .

Prin prezenta cerere, dl.Sandu Dan-Oliviu a solicitat plata cheltuielilor de judecată privind onorariu avocat, în cunatum total de 3.000 lei, după cum urmează:

- 1.500 lei conform Sentinței civile nr. 339/2024 a Tribunalului Botoșani
- 1.500 lei conform Deciziei civile nr. 182/2025 pronunțată de Curtea de Apel Suceava

Atașez în copie următoarele documente:

- Cererea nr. 7246 /23.06.2025 a d-lui Sandu Dan-Oliviu
- Sentința civilă nr. 339/2024 a Tribunalului Botoșani, legalizată
- Decizia nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava
- Încheiere pronunțată în Ședința Camerei de Consiliu din data de 10.01.2025 de Tribunalului Botoșani în dosar nr. 410/40/2024
- Carte de identitate - Sandu Dan- Oliviu
- Extras de cont Sandu Dan- Oliviu

Compartiment juridic,

In atentie:

PRIMARIEI COMUNEI MIHAI EMINESCU
JUD. BOTOSANI

Domnule Primar,

Subsemnatul Sandu Dan-Oliviu, domiciliat in str. Sucevei nr. 11, sc. B, et. 2, ap 9, mun. Botosani, jud. Botosani, identificat prin C.I. XT 944163, C.N.P. 1830625070048, in conformitate cu adresa nr.6301/27.05.2025 a Primariei Comunei Mihai Eminescu, jud. Botosani, in vederea recuperarii cheltuielilor de judecata in cuantum de 3000 lei si emiterea noilor certificate de urbanism, completez documentatia predata initial cu documentele cerute de catre institutia dumneavoastra.

Atasez prezentei cereri urmatoarele documente:

- copie C.I.
- copie sentinta nr.339
- copie sentinta nr.182
- extras de cont

Doresc sa fac ridicarea certificatelor de urbanism de la Primaria Comunei Mihai Eminescu.

Cu deosebita consideratie,
Va multumesc anticipat!

Sandu Dan-Oliviu
0720878280

23.06.2025

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL SUCEAVA
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DECIZIA NR. 182

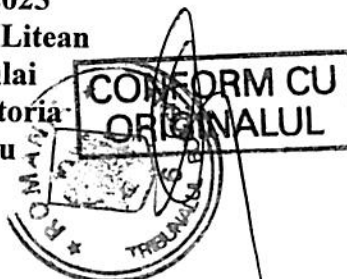
Ședința publică din data de 5 mai 2025

Președinte Andreea - Iuliana Litean

Judecător Alina Maria Neculai

Judecător Oana Daniela Victoria

Grefier Daniela Mihăescu



Pe rol, judecarea recursului declarat de pârâta **Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - prin Primar** cu sediul în com. Mihai Eminescu, Sat Ipotești, str. Mihai Eminescu, Nr. 33, Județ Botoșani, împotriva **sentinței nr. 339 din 10 octombrie 2024** pronunțată de Tribunalul Botoșani - Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. **410/40/2024**, intimat fiind reclamantul **Sandu Dan Oliviu** cu domiciliul ales la Cabinet Avocat Aiftincă Ionela - Botoșani, B-dul George Enescu, Nr. 3, Județul Botoșani.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă consilier juridic Mihalache Marinela pentru recurenta pârâtă și intimatul reclamant care se legitimează cu cartea de identitate asistat de avocat Aiftincă Ionela.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, învederându-se că, recurenta a depus la dosar o cerere de suspendare a judecății la care a atașat o serie de înscrisuri (f.45-52 dosar)

Instanța înmânează apărătoarei intimatului duplicatul cererii de suspendare a judecății.

Întrebată fiind, reprezentanta recurente arată că i s-a comunicat întâmpinarea și că a formulat și răspuns la aceasta.

Apărătoarea intimatului arată, cu privire la cererea de suspendare că are de depus un înscris. Depune la dosar acest înscris (f.54 dosar), pe care îl comunică și părții adverse. Susține că acesta se găsește în dosarul primei instanțe, dar pentru o mai ușoară analiză îl depune din nou, fiind vorba despre un răspuns de la OCPI Botoșani din care rezultă că această suprapunere chiar și virtuală este soluționată prin procedură administrativă.

Instanța acordă cuvântul asupra cererii de suspendare a judecății.

Reprezentanta recurente solicită suspendarea judecății acestui dosar până la soluționarea cauzei ce formează obiectul dosarului nr.5429/193/2025 al Judecătoriei Botoșani. Arată că în acel dosar a solicitat obligarea pârâților Sandu Dan-Oliviu și Sandu Gabriela să-i lase în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 836 mp teren situat în sat Stâncești, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, care face parte din drumul sătesc - pc. 445, înscrisă în Anexa 40 din H.G. 971/2002 la poziția 211, grănițuirea și rectificarea Cărții funciare (nr. cadastral vechi) emisă pe numele pârâților, în sensul corectării configurației terenului, fără ca acesta să se suprapună peste terenul UAT. Susține că UAT a verificat în planul cadastral și această operațiune de re poziționare nu este încă finalizată. De aceea, apreciază că este admisibilă cererea sa de suspendare a recursului, având în vedere că UAT respectă un drept de proprietate publică.

Apărătoarea intimatului solicită respingerea cererii de suspendare. Solicită să se constate că nu sunt îndeplinite condițiile art.413 Cod proc. civilă invocat de recurentă, având în vedere că nu este depusă dovada judecății în curs. Există depus acest dosar, însă este în procedura scrisă, nefiind stabilit încă un termen de judecată, iar soluționarea prezentei cauze nu depinde de soluția ce urmează a fi dată

în celălalt dosar, având în vedere în primul rând faptul că în prezenta cauză instanța este ținută să analizeze dacă această obligație menționată în certificatul de urbanism înscrisă la punctul D.1 care se referă la avize și acorduri pentru utilități urbane și de infrastructură, se poate încadra această obligație de re poziționare a terenului. Pe de altă parte, solicită să se constate faptul că această suprapunere virtuală este soluționată de către OCPI, așa cum rezultă și din înscrisul depus astăzi care se găsește la dosarul cauzei, fiind soluționată prin procesul verbal din 26.11.2020 în care s-a notat în cartea funciară - imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare certă, fiind soluționat pe procedura administrativă prevăzută de art.116 al.5. Împrejurarea că recurenta nu înțelege că această modalitate de suprapunere virtuală poate fi soluționată și prin procedură administrativă, atunci când cel care și-a intabulat în mod eronat dreptul de proprietate nu înțelege să dea acea declarație autentică de re poziționare, denotă reaua credință a recurente. Totodată, dacă s-ar dispune suspendarea prezentei cauze, reclamantul intimat ar suferi un grav prejudiciu, având în vedere că potrivit art.1 din Legea nr.50/1991 pentru eliberarea autorizației de construire trebuie făcută dovada dreptului de proprietate. El a făcut dovada acestui drept de proprietate, iar întârzierea eliberării unei autorizații de construire îi produce un grav prejudiciu, pentru că nu poate dispune de dreptul său de proprietate. El și-a cumpărat materialele pentru construcție și stă cu acestea și se degradează, până când recurenta va manifesta bună credință.

În replică, reprezentanta recurente, în ceea ce privește încercarea de re poziționare pe cale administrativă, arată că UAT a făcut o invitație pârâtului pentru ca să se re poziționeze aceste două terenuri, proprietatea recurente și a pârâtului, însă a refuzat, deci nu a dat curs. Cu privire la insera în acele certificate de urbanism a acestei măsuri, consideră că ea nu este ilegală, astfel de măsuri sunt înscrise în certificatele de urbanism și la Primăria mun. Botoșani. Deci, în situația în care dacă nu se face această re poziționare, recurente UAT i se aduce atingere, chiar drumului sătesc, care se află într-o procedură de împietruire.

Instanța, acordă cuvântul asupra probelor.

Ambele părți solicită administrarea probei cu înscrisurile depuse la dosar.

Instanța încuviințează proba cu înscrisurile depuse de părți la dosarul cauzei și acordă cuvântul și pe fondul recursului.

Reprezentanta recurente solicită admiterea recursului, casarea sentinței atacate și în rejudecare, solicită respingerea cererii de chemare în judecată, precum și respingerea obligării la plata cheltuielilor de judecată reprezentând acel onorariu de avocat de 1.500 lei, având în vedere că și acțiunea a fost admisă în parte. Prin sentința civilă atacată cu recurs, Tribunalul Botoșani a admis în parte cererea de chemare în judecată, în sensul că a anulat parțial mențiunile din cele două certificate de urbanism cu nr. 307/02.11.2023 și nr.308/02.11.2023 referitoare la actualizarea geometriei imobilului. Cu privire la criticile aduse instanței, susține că subscrisa nu a schimbat destinația imobilelor printr-o documentație cadastrală constatată de OCPI ca fiind eronat întocmită, așa cum spune partea adversă. În fapt, lucrarea tehnică privind intabularea terenului reclamantului nu a fost întocmită corect, aspect reținut și de către OCPI. Și din această cauză, cele două terenuri se suprapun virtual și nu real, situație pe care UAT a încercat să o rezolve, așa cum a arătat prin poziția exprimată. Condiționarea efectuării lucrării de actualizare a geometriei imobilului privind eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în cartea funciară a pârâtului - CF 58189 (număr vechi), conform solicitării din cele două certificate de urbanism, este în conformitate cu dispozițiile Ordinului 700/2014, art. 116 alin.(2), potrivit căruia "*suprapunerea virtuală se soluționează prin operațiunea de re poziționare*". UAT și-a arătat toată disponibilitatea, invitând pârâtul pentru a încerca să rezolve pe cale administrativă această re poziționare, însă acesta nu a dat curs. Precizează că motivele le-a dezvoltat pe larg în recurs. Solicită admiterea recursului așa cum a fost formulat. În cauză, aduce în discuție, în principal, respectarea dreptului de proprietate publică a UAT, în sensul că dacă rămâne această sentință, drumul sătesc identificat în parcela 445 va avea alte dimensiuni. Și așa cum a arătat, acest drum sătesc se află într-un proiect de reabilitare prin împietruire. Ca urmare, și pentru UAT vor fi cauzate prejudicii în acest sens.

Apărătoarea intimatului reclamant solicită respingerea recursului ca neîntemeiat. Solicită să se constate faptul că această suprapunere virtuală a fost soluționată de către OCPI anterior cererii de eliberare a certificatului de urbanism, în baza procesului verbal din 26.11.2020 notându-se în cartea funciară mențiunea "*Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă.*" Conform

răspunsului depus la dosarul cauzei de către OCPI și conținând prevederile art. 109 alin. 5 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru OCPI, rezultă foarte clar că acest refuz de re poziționare nu constituie piedică la recepția altei documentații cadastrale poziționate corect. Cu rea credință, recurenta susține faptul că nu s-a dorit re poziționarea cărții funciare, în condițiile în care a depus la dosarul cauzei solicitarea din 9.07.2020 înregistrată la OCPI Botoșani, iar în baza răspunsului, i s-a comunicat faptul că proprietarul imobilului – UAT Mihai Eminescu nu a dorit să dea declarație pentru actualizare date tehnice. În aceste condiții, s-a făcut aplicarea prevederilor art.116 al.5 prin care OCPI - din oficiu - a dispus mențiunea „imobil fără localizare corectă” care nu constituie nici impediment la recepția altei documentații cadastrale. Prin urmare, așa cum rezultă din susținerile depuse la dosarul cauzei de către recurentă, atât în recurs, cât și în fața primei instanțe, ea a arătat faptul că acest drum nu are dimensiunile conform dispozițiilor OG nr.43/1997. În condițiile în care acest drum nu are aceste dimensiuni, ei urmăresc să obțină aceste dimensiuni prin luarea acestei diferențe de teren din terenurile limitrofe. Însă, conform prevederilor legale, orice intrare în proprietate se face prin proceduri legale, de expropriere, de vânzare, în niciun caz prin efectuarea unei documentații cadastrale. Solicită să se aibă în vedere faptul că s-a dispus obligarea reclamantului la a obține un certificat de urbanism care să cuprindă mențiunea prevăzută la punctul D.1 din certificatul de urbanism, aviz și racorduri pentru utilități, însă i se solicită re poziționarea cărții funciare. Printr-un certificat de urbanism nu se poate impune o re poziționare a cărții funciare, iar dacă s-ar pune în discuție că s-ar putea impune, în niciun caz nu la punctul D.1, așa cum este redactat certificatul de urbanism, care trebuie să respecte prevederile art.35 din Ordinul 839/2009. Prin urmare, având în vedere faptul că reclamantul nu are menționată în cartea sa funciară nicio suprapunere, singura mențiune a suprapunerii este în cartea funciară a pârâtei recurente și nu este o mențiune a suprapunerii, ci este ultima înscriere a aceluia proces verbal eliberat de către OCPI prin care se face mențiunea soluționării suprapunerii virtuale. Soluționarea suprapunerii virtuale este efectuată de către OCPI prin procedura administrativă conform prevederilor Ordinului OCPI prevăzut în art.109 al.5 și art.116 al.5. Cu cheltuieli de judecată conform chitanței depuse (f.55 dosar).
Instanța rămâne în pronunțare atât asupra cererii de suspendare a judecării cauzei, cât și asupra recursului.

CURTEA,

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Botoșani - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 1.03.2024 sub nr. 410/40/2024, reclamantul Sandu Dan-Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, a solicitat:

1) anularea adresei nr. 15323/13.12.2023 emise ca răspuns la plângerea prealabilă, admiterea plângerii prealabile și admiterea cererii de revocare/anulare în parte a actelor administrative conștând în certificatul de urbanism nr. 307/02.11.2023 și certificatul de urbanism nr. 308/02.11.2023, în sensul eliminării condiției impuse prin pct.5 lit.d.1 - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură, referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189;

2) obligarea pârâtei la eliberarea certificatelor de urbanism cu eliminarea obligațiilor referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189;

3) obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

Pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca nelegală și netemeinică.

Prin sentința nr.339 din 10 septembrie 2024 Tribunalul Botoșani - Secția de contencios administrativ și fiscal a admis, în parte, acțiunea și a anulat parțial certificatele de urbanism nr. 307 și 308 din 02.11.2023, în sensul eliminării obligației referitoare la actualizarea geometriei imobilului, cu obligarea pârâtei la plata către reclamant a cheltuielilor de judecată în cuantum de 1500 lei reprezentând onorariu de avocat.

Împotriva acestei sentințe a declarat recurs pârâta, criticând-o pentru nelegalitate.

În motivare, a considerat că instanța de fond a reținut în mod greșit că „această condiție suplimentară pentru emiterea Autorizației de construire nu corespunde niciunui text de lege aplicabil în domeniul autorizării construcțiilor”.

.... " U.A.T. Comuna Mihai Eminescu era obligată, în calitate de proprietar al imobilului DS 445 - Strada Izvorului ce face parte din domeniul public al comunei Mihai Eminescu, a acționa conform Ordinului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, nu să impună, în mod nelegal, prin Certificatele de urbanism emise în favoarea proprietarului imobilului cu care pretinde suprapunerea scriptică și nu reală, o obligație de re poziționare, drept condiție pentru emiterea Autorizației de construire solicitată".

Cu privire la criticile aduse sentinței civile recurate, a învederat faptul că UAT "nu a schimbat destinația imobilelor printr-o documentație cadastrală constatată de O.C.P.I. ca fiind eronat întocmită", în fapt, lucrarea tehnică privind intabularea terenului reclamantului nu a fost întocmită corect și astfel, cele două terenuri se suprapuneau doar virtual și nu real, situație rezolvată odată cu finalizarea Planului general cadastral întocmit la nivelul U.A.T. Mihai Eminescu.

Condiționarea efectuării lucrării de actualizare a geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189 conform solicitării din certificatele de urbanism nr. 307 și 308 din 02.11.2023, este în conformitate cu dispozițiile Ordinului 700/2014, art. 116 alin. (2) în vigoare la data efectuării intabulării imobilului - DS 445, potrivit căruia "suprapunerea virtuală se soluționează prin operațiunea de re poziționare".

Faptul că, "această condiție stabilită pentru emiterea autorizației de construire nu corespunde nici unui text de lege aplicabil în domeniul autorizării edificării construcțiilor", nu conduce la încălcarea prevederilor legale în materie de către emitentul actului, deoarece autoritatea publică locală are dreptul de a solicita, pentru respectarea dreptului său de proprietate publică/privată, îndeplinirea unor condiții/cerințe în situația în care, pentru emiterea actului acestea sunt necesare și imperative.

Mai mult decât, chiar dacă Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nu prevede această condiție/cerință, nu conduce la concluzia reținută greșit de către instanța de fond, că emitentul unui act nu poate solicita și alte avize/acorduri respectând dispozițiile legale în materia dreptului de proprietate coroborate cu cele privind autorizarea edificării construcțiilor.

Potrivit Anexei 4 pct.1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „Drumurile comunale, vicinale și străzile (cum este și situația DS 445 - Strada Izvorului), fac parte din domeniul public al unității administrativ-teritoriale”.

Conform dispozițiilor art. 858 Cod civil „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția sa fie dobândite prin unul din modurile prevăzute de lege”.

Prevederea din Certificatele de urbanism nr. 307/2023 și nr. 308/2023 de la pct.5 lit.d.1 a fost introdusă tocmai pentru a preîntâmpina o situație litigioasă, motivat de faptul că domeniul public al Unității administrativ- teritoriale este inalienabil conform art. 861 Cod civil.

Prin solicitarea actualizării geometriei imobilelor pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF.58189, UAT și-a protejat dreptul de proprietate asupra imobilului inventariat în domeniul public și asupra căruia reclamantul a adus atingere.

A susținut că pârâta nu a contestat niciodată calitatea reclamantului de titular al dreptului de proprietate, ci a reclamat configurația imobilului intabulat, în sensul că geometria terenului a fost recepționată greșit de O.C.P.I. Botoșani în anul 2011, nefiind conformă cu realitate din teren.

Certificatele de urbanism nr. 307 și nr. 308 emise la data de 02.11.2023, respectă conținutul și forma prevăzută de art.6 alin.(1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor, cu modificările și completările ulterioare.

Contrar celor reținute de instanța de fond, UAT Mihai Eminescu a intabulat corect suprafața de 836 mp teren - categoria de folosință DRUM, identificat în pc.445, intravilan sat Stâncești, comuna Mihai Eminescu, având Cartea Funciară 58189 Mihai Eminescu, conform măsurărilor efectuate în teren și a documentației întocmite de PFA Cilibiu Eusebiu Laurentiu.

Terenul său nu este poziționat greșit, are formă și localizare certă, lățimea drumului sătesc DS

5 fiind conformă cu prevederile pct 2.6, lit. B - Lățimea partii carosabile, lit. d) 4m, la drumurile cu o bandă de circulație, din Normele tehnice privind proiectarea/construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017 aprobate prin Ordinul nr. 1296/2017

Observația din Anexa nr.1 la partea I în Cartea Funciară nr.58189 Mihai Eminescu, referitoare la „Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare certă”, a fost reținută de instanța de judecată, deoarece, la acea dată, unitatea administrativă nu deținea plan parcelar, lucrarea tehnică privind înregistrarea sistematică a imobilelor intravilan/extravilan din comuna Mihai Eminescu, fiind demarată ulterior anului 2018, urmare a Ordinului comun nr. 6962/2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene/Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Având în vedere neconcordanțele cadastrale privind cele două imobile, așa cum s-a precizat și la pct. 5 din Răspunsul emis sub nr. 15323/13.12.2023 la plângerea prealabilă a reclamantului, UAT și-a arătat disponibilitatea în sensul re poziționării terenurilor, deoarece este vorba de o suprapunere scriptică și nu reală, reclamantul recunoscând că există suprapuneri virtuale de limite de proprietate conform adresei nr. 5593/09.07.2023 adresată O.C.P.I. Botoșani.

De astfel, U.A.T. a transmis documentația aferentă DS 445 către persoana autorizată - PFA Cilibiu Eusebiu pentru identificarea imobilului, solicitând și reclamantului să depună documentele necesare reactualizării geometriei și deplasării în teren pentru măsurători de specialitate.

Reclamantul a refuzat invitația UAT, precum și propunerea de rezolvare a litigiului pe cale amiabilă, adresându-se instanței de judecată cu o cerere privind anularea adresei nr. 15323/13.12.2023 emisă ca răspuns la plângerea prealabilă și admiterea cererii de revocare/anulare în parte a celor două Certificate de urbanism nr. 307/2023 și nr. 308/2023, în sensul eliminării condiției impuse prin pct.5, lit. d.1.

Raportat la prevederile legale prezentate în precedent și disponibilitatea UAT privind soluționarea suprapunerii celor două imobile, dacă reclamantul-intimat nu ar fi făcut opoziție, suprapunerea virtuală se rezolva prin operațiunea de re poziționare și nu era nevoie să investească instanța de judecată cu o astfel de cerere.

La data prezentă, lucrarea de înregistrare sistematică a imobilelor din comuna Mihai Eminescu în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizată prin Programul Național Cadastru și Carte Funciara (P.N.C.C.F.), este finalizată și conform Planului cadastral general întocmit la nivelul U.A.T. Mihai Eminescu, s-a sistat Cartea Funciară nr.53791 Mihai Eminescu, rămânând definitivă Cartea Funciară nr.73560 Mihai Eminescu cu suprafața de 962 mp, proprietatea reclamantului, respectiv sistarea Cărții Funciare nr. 56824 Mihai Eminescu, rămânând definitivă Cartea Funciară nr. 73538 Mihai Eminescu cu suprafața de 2.201 mp, proprietatea reclamantului.

Certificatele de urbanism nr. 307 și nr. 308 emise la data de 02.11.2023, respectă conținutul și forma prevăzută de art.6 alin.(1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin emiterea certificatelor de urbanism prin care s-a solicitat „actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189”, reclamantul-intimat nu a fost atins în dreptul de proprietate privind suprafața de 962 mp teren intravilan, situată în pc. 446, acțiunea nu atrage o cedare a dreptului de proprietate, operațiunea de re poziționare implicând eliminarea suprapunerii virtuale și poziționarea corectă a imobilelor, operațiunea de re poziționare cădea în sarcina exclusivă a reclamantului care avea obligația de a face demersuri în acest sens la O.C.P.I.

În ceea ce privește obligarea părții la plata sumei de 1.500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu de avocat, a solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată, având în vedere că U.A.T. Mihai Eminescu nu a adus atingere dreptului de proprietate al reclamantului și nu era necesară intervenția instanței de judecată pentru soluționarea acestui litigiu.

Mai mult, deși acțiunea a fost admisă doar în parte, instanța a obligat U.A.T. Comuna Mihai Eminescu, la plata integrală a cheltuielilor de judecată, în cuantum de 1.500 lei

În concluzie, a solicitat admiterea recursului, casarea sentinței civile recurate și în rejudecare, respingerea cererii de chemare în judecată, precum și respingerea obligării la plata cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu de avocat în sumă de 1.500 lei.

În drept, și-a întemeiat recursul pe dispozițiile art.488 alin.1 pct.6 Cod proc. civilă.

Prin întâmpinare, intimatul a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat și obligarea recurentei la plata cheltuielilor de judecată din recurs.

A considerat că recurenta a susținut în mod eronat necesitatea eliminării suprapunerii, în condițiile în care la momentul emiterii certificatului suprapunerea a fost soluționată.

1) Suprapunerea virtuală a fost soluționată de OCPI prin procedura administrativă, anterior formulării cererii de emitere a certificatului de urbanism - prin procesul verbal nr. 84848/26.11.2020 și a notat în cartea funciară CF NR. 58189 mențiunea: *"Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă."*, fapt confirmat de OCPI prin adresa de răspuns nr. 5890/5.09.2024 depusă la dosarul cauzei la data de 09.09.2024.

2) Imobilul intabulat greșit era al recurentei.

Având în vedere suprapunerea generată de greșita intabulare a DS 445, la data de 09.07.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 5593 la OCPI Botoșani a solicitat clarificarea suprapunerii imobilului CF 53791 cu CF 58189, iar prin adresa de răspuns, OCPI a recunoscut înscrierea greșită efectuată de pârâta UAT Comuna Mihai Eminescu.

Prin procesul verbal nr. 84848/26.11.2020 s-a notat în cartea funciară CF nr. 58189 mențiunea *"imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă"*.

Astfel, imobilul proprietatea pârâtei înscris în CF nr. 52791 are mențiunea *"imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă"*.

În extrasul său de carte funciară nu figurează nicio suprapunere, aceasta fiind soluționată prin procedura administrativă.

3) Recurenta pârâta a menționat în recurs despre majorarea suprafeței drumului cu încălcarea prevederilor art. 54 din OG 43/1997.

Pârâta a făcut această intabulare pentru a respecta dimensiunea unui drum, fără ca înainte să se asigure că justifică proprietatea pe toată dimensiunea drumului și dobândirea în modalitatea prevăzută de lege.

Modul admis de lege nu este majorarea din pix a dimensiunilor unui drum pentru a corespunde cu normele, ci trebuie dobândite prin acte juridice permise de lege.

Practic, pârâta încearcă să obțină un drum, cu lățimea de 5,96 - 6,05 m, în condițiile în care acesta este doar o potecă.

Chiar dacă drumurile trebuie să respecte anumite dimensiuni, aceasta nu înseamnă că pârâta poate să efectueze direct intabularea unui drum, incluzând în geometria acestuia o proprietate privată.

În cadrul concluziilor scrise la prima instanță, pârâta susține *"Așa cum am arătat/urmare a reactualizării măsurătorilor efectuate asupra imobilelor atestate prin actul normativ ca inventariate în domeniul public al unității administrative, subscrisa a constatat că parte din drumuri au dimensiunile greșite, fiind astfel necesară înregistrarea corectă cu respectarea dispozițiilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor."*

Demersurile prevăzute de lege pentru a obține un drum de dimensiunea de 6 m sunt fie condiționarea eliberării autorizației de construire, de dezmembrare a unei suprafețe pentru destinația cale de acces, dar care își păstrează regimul de proprietate privată, fie prin expropriere.

Pârâta nu are dreptul de a schimba destinația imobilelor printr-o documentație cadastrală constatată de OCPI ca fiind eronat întocmită, fără a urma procedurile legale, iar operațiunea de inventariere sau declarare ca domeniu public se putea realiza doar după ce se realiza procedura de expropriere, iar pârâta devine proprietarul bunurilor și nu anterior.

3) Susținerea pârâtei privind proprietățile învecinate nu are nicio relevanță în prezenta cauză. Singurele cărți funciare ce fac obiectul analizei este cartea funciară a reclamantului și cea a pârâtei. Proprietățile terenurilor învecinate nu fac obiectul analizei în prezenta cauză, iar susținerile sunt total neîntemeiate.

4) Cererea de intabulare a pârâtei pe amplasamentul actual trebuia să primească soluție de respingere.

A arătat că prima înscriere în cartea funciară a fost a sa și cu toate acestea s-a admis înscrierea pârâtei în cartea funciară, peste geometria cărții sale funciare; că din mențiunile înscrise pe extrasul de carte funciară (CF58189 – DS445) rezultă că CF 58189 a fost înființată la data de 27.11.2017, prin încheierea OCPI nr.86046; că în aceste condiții, intabularea DS 445 nu putea fi efectuată cu

suprapunere, soluția stabilită de textul legal fiind de respingere a cererii de intabulare, ca urmare a identificării suprapunerii.

Prin urmare, la data înscrierii în cartea funciară a drumului DS 445 terenul său era înscris în cartea funciară, prin urmare se impune respingerea cererii, ca urmare a incidenței suprapunerii.

A susținut că atitudinea pârâtei îi aduce grave prejudicii, pârâta blocând posibilitatea sa de a beneficia de toate atributele dreptului de proprietate și obstrucționându-i dreptul de a construi și edifica împrejmuirea; că imprudența și reaua credință a pârâtei aduce grave prejudicii întregii familii, în condițiile în care a trecut aproape un an de când a depus cererea pentru emiterea certificatului de urbanism și nu poate obține, în lipsa acestuia autorizația de construire.

A precizat că a achiziționat materiale de construcție, care acum se degradează, că este nevoit să-și schimbe locuința actuală care nu mai corespunde nevoilor familiei și mai ales din motive medicale, fiind urgentă edificarea unei noi construcții, în condițiile în care copilul său riscă să se îmbolnăvească de astm, din cauza mucegaiului din actuala locuință.

Cu privire la cheltuielile de judecată, a considerat că acestea au fost admise într-un quantum rezonabil.

Prin răspunsul la întâmpinare formulat, recurenta a solicitat respingerea apărărilor invocate fața de recurs și admiterea recursului așa cum a fost formulat, în sensul respingerii eliminării obligației referitoare la actualizarea geometriei imobilului înscris în CF 58189 Mihai Eminescu.

1. Prin solicitarea actualizării geometriei imobilelor pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în C.F.58189, UAT com. Mihai Eminescu și-a protejat dreptul de proprietate asupra imobilului inventariat în domeniul public și asupra căruia intimatul-reclamant i-a adus atingere.

A susținut că nu a contestat niciodată calitatea de titular al dreptului de proprietate a intimatului - reclamant, ci a reclamat configurația imobilului intabulat, în sensul că geometria terenului acestuia a fost recepționată greșit de O.C.P.I. Botoșani în anul 2011, nefiind conformă cu realitate din teren.

Certificatele de urbanism nr. 307 și nr. 308 emise la data de 02.11.2023, respectă conținutul și forma prevăzută de art.6 alin.(1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, prin emiterea certificatelor de urbanism prin care s-a solicitat „actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189”, nu a fost atins în dreptul de proprietate privind suprafața de 962 mp teren intravilan, situată în pc. 446, iar acțiunea nu a condus la o cedare a dreptului de proprietate, operațiunea de re poziționare implicând eliminarea suprapunerii virtuale și poziționarea corectă a imobilelor, operațiune în sarcina exclusivă a reclamantului care avea obligația de a face demersuri în acest sens la O.C.P.I.

A arătat că operațiunea de actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu un alt imobil, a fost solicitată prin Certificatul de urbanism și de către Primăria Municipiului Botoșani (unde Arhitectul - șef al Municipiului Botoșani a fost chiar tatăl reclamantului), în consecință nu este un aviz/acord privind utilitățile urbane și infrastructura pe care l-a cerut doar UAT com. Mihai Eminescu.

2. Total contrar celor invocate la pag.2 din întâmpinare, recurenta-pârâtă nu a majorat suprafața drumului DS 445 cu încălcarea dispozițiilor art. 54 din O.G.nr.43/1997.

Urmare a reactualizării măsurătorilor efectuate asupra imobilelor atestate prin actul normativ ca inventariate în domeniul public al unității administrative, s-a constatat că parte din drumurile sătești au dimensiunile înscrise greșit, fiind necesară înregistrarea corectă a acestora.

Conform prevederilor art. 21 alin.(1) și (2) din Legea nr. 213/1998 actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, coroborate cu prevederile pct. II alin.(2) lit.c), pct. VII și pct. X din Normele de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public aprobate prin H.G. nr. 548/1999, prin Hotărârea Consiliului Local nr.146/31.10.2017 a fost însoțită modificarea unui număr de 148 de poziții din Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Mihai Eminescu.

DS 445 - Strada Izvorului a fost înscrisă în Cartea Funciară nr. 58189 a comunei Mihai Eminescu la data de 27.11.2017, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihai Eminescu nr. 146/31.10.2017.

Art. 2 din actul administrativ prevede la poziția 126: „la poziția 211, la coloana 3 în loc de „610

mp" va figura „836 mp", L= 124 m, iar la coloana 5 în loc de 25.742.000 va figura 25.742.000. Actul administrativ a fost supus controlului de legalitate exercitat de instanța de judecată. Județul Botoșani, conform prevederilor art.255 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. Dimensiunea acestui drum sătesc nu a fost efectuată „din pix", ci după măsurătorile efectuate asupra imobilelor atestate prin actul normativ și inventariate în domeniul public al unității administrative, deoarece au fost constatate diferențe între înregistrările din Anexa 40 la HG nr. 971/2002 și realitatea din teren.

Astfel, recurenta-pârâtă nu a schimbat destinația imobilelor printr-o documentație cadastrală „constatată de O.C.P.I. Botoșani ca fiind eronată întocmită", din contră, O.C.P.I. Botoșani a admis cererea sa de intabulare a imobilului - DS 445, Unitatea administrativ-teritorială are intabulată corect suprafața de 836 mp teren - categoria de folosință DRUM, intravilan sat Stâncești, comuna Mihai Eminescu, având Cartea Funciară nr.58189.

Chiar dacă prin Procesul verbal nr. 84848/2020 s-a notat Cartea Funciara (CF) nr.58189 Mihai Eminescu cu mențiunea „imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă", la acea dată, Comuna Mihai Eminescu nu avea Plan cadastral, lucrările de cadastru erau în desfășurare.

Urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în scopul înregistrării imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, pentru terenul inventariat în domeniul public al comunei Mihai Eminescu la poziția 211 - Anexa 40 din H.G. nr.971/2002 privind atestarea domeniului public al județului Botoșani, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Botoșani, a fost emisă Cartea Funciară nr. 73590 Mihai Eminescu, cu număr cadastral 73590.

Contrar celor susținute de intimatul - reclamant cu privire la faptul că amplasamentul proprietăților învecinate nu ar avea nicio relevanță în prezenta cauză, s-a arătat că urmare a măsurătorilor efectuate pe limita proprietăților delimitate de garduri, CF nr. 53792 comuna Mihai Eminescu privind terenurile proprietatea numitei Miron Adina Elena, nu este poziționată geometric cu realitatea din teren, existând o diferență de 1,98 m între gard și geometria imobilului.

Ori, dacă s-ar fi realizat operațiunea de re poziționare a CF nr. 53792 conform măsurătorilor efectuate în cadrul lucrării de înregistrare sistematică a imobilelor din comuna Mihai Eminescu, acest litigiu nu era necesar, în fapt fiind re poziționate atât terenul proprietății sus-menționate, cât și cel al reclamantului Sandu Dan Oliviu.

4. Contrar celor invocate prin întâmpinare, cererea de înscriere în cartea funciară a imobilului din pc.445 - categoria de folosință „drum"- DS 445, nu trebuia să primească o soluție de respingere, O.C.P.I. Botoșani analizând întreaga documentație tehnică atașată la cerere.

Mai mult decât atât, Hotărârea Consiliului Local al comunei Mihai Eminescu nr. 146/31.10.2017 privind însușirea propunerilor de modificare și completare a inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Mihai Eminescu a fost emisă în anul 2017, iar Contractul de vânzare autentificat sub nr.3183/30.09.2019 la S.N.P. "NOTARIAS" a fost încheiat mult după act administrativ, iar suprafața de 962 mp teren arabil situat în intravilanul satului Stâncești, este în pc. 446.

Prin măsurătorile efectuate a celor 148 de drumuri sătești identificate prin actul administrativ sus-menționat, între care și DS 445, nu s-au modificat pozițiile din Anexa 40 la H.G. nr. 971/2002, ci întreaga lucrare a urmărit ca aceste imobile să aibă suprafețele corecte - lungime/înălțime.

Pe cale de consecință, a solicitat să se admită că aceste drumuri au avut de la început aceste suprafețe/dimensiuni, recurenta neaducând atingere dreptului de proprietate al proprietarilor învecinați.

Examinând, cu prioritate, cererea de suspendare a judecării cauzei, întemeiată pe dispozițiile art.413 alin.1 pct.1 cod procedură civilă, Curtea reține următoarele:

Recurenta-pârâtă Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - prin Primar a solicitat temporizarea prezentei judecări, în conformitate cu dispozițiile legale de mai sus, până la soluționarea altui dosar, înregistrat sub nr.5429/193/2025 pe rolul Judecătoriei Botoșani.

Potrivit art.413 alin.1 pct.1 cod procedură civilă, instanța poate suspenda judecata când dezlegarea cauzei depinde, în tot sau în parte, de existența ori inexistența unui drept care face obiectul unei alte judecări.

Textul de lege instituie un caz de suspendare, facultativă, atunci când rezultatul altei judecăți ar putea avea o înrâurire hotărâtoare asupra dreptului dedus judecării.

În speță, raportat la chestiunile litigioase care se dezbate în cele două dosare, Curtea apreciază că nu există o legătură suficientă între acestea, astfel încât soluționarea prezentei cauze să depindă de cealaltă judecată.

Astfel, în dosarul invocat, Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - prin Primar a solicitat obligarea pârâților Sandu Dan-Oliviu și Sandu Gabriela să-i lase în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 836 mp teren situat în sat Stăncești, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, identică cu pc.445, din CF nr.58189, având categoria de folosință drum, înscrisă în Anexa 40 din HG nr.971/2002 la poziția 211, grănițuirea acestei proprietăți de cea a pârâților și rectificarea CF nr.53791 (nr. cadastral vechi) emisă pe numele pârâților, în sensul corectării configurației terenului, fără ca acesta să se suprapună peste terenul UAT. Raportat la obiectul pretențiilor, reiese că în dosarul invocat, UAT Comuna Mihai Eminescu a investit instanța cu o *acțiune reală, petitorie, vizând însuși dreptul de proprietate*.

Or, în cauza de față, chestiunea litigioasă nu vizează dreptul de proprietate, recurenta-pârâtă subliniind în mod repetat, inclusiv în recurs, faptul că nu contestă dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului său înscris în CF 53791 Mihai Eminescu, în suprafață de 962 mp teren, identic cu pc.446, ci geometria acestuia, cu care s-a înscris în cartea funciară și care a generat o *suprapunere scriptică, virtuală, nu reală*.

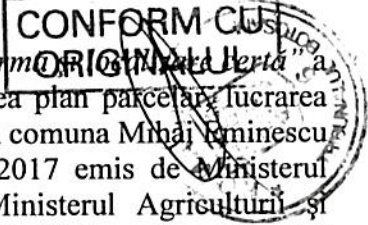
Întrucât prezenta instanță se poate pronunța în cauză, strict pe baza chestiunilor litigioase cu care a fost sesizată, fără a aștepta rezultatul celeilalte judecăți, cererea de suspendare se impune a fi respinsă ca nefondată.

Examinând recursul, prin prisma actelor și lucrărilor dosarului, a considerentelor sentinței și a criticilor formulate, Curtea reține următoarele:

În speță, prin sentința recurată s-a admis, în parte, acțiunea reclamantului Sandu Dan Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - prin Primar, sens în care s-au anulat, parțial, certificatele de urbanism nr.307 și nr.308 din 02.11.2023, privind eliminarea obligației trasată în sarcina reclamantului, referitoare la *actualizarea geometriei imobilului în legătură cu care s-au solicitat respectivele certificate*.

În esență, prima instanță a reținut că, potrivit pârâtei, această condiție a fost impusă pentru eliminarea *suprapunerii scriptice* cu imobilul înscris în CF 58189, reprezentat de DS 445-Strada Izvorului, care face parte din domeniul public al unității administrativ-teritoriale, însă ea nu corespunde niciunui text de lege aplicabil în domeniul autorizării edificării construcțiilor, dimpotrivă, *obligația de repoziționare revenea pârâtei*, în calitate de proprietar al imobilului și trebuia realizată, *pe cale administrativă*, în condițiile Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Prin recursul declarat împotriva sentinței, pârâta a criticat raționamentul primei instanțe, arătând că, deși Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nu prevede această condiție/cerință, totuși are dreptul de a solicita îndeplinirea unor condiții/cerințe, dacă sunt necesare și imperative, în calitate sa de autoritate publică locală, emitentă a actului, dar și de protectoare a dreptului de proprietate asupra imobilului inventariat în domeniul public, potrivit Anexei 4 pct.1 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ și art.858 cod civil, care este unul inalienabil conform art.861 cod civil. A subliniat pârâta faptul că nu a contestat niciodată calitatea reclamantului de titular al dreptului de proprietate, doar configurația imobilului cu care acesta s-a întabulat, în sensul că geometria lui a fost recepționată greșit de OCPI Botoșani în anul 2011, conducând la acea suprapunere virtuală, care se impunea fi înlăturată prin repoziționare conform art.116 alin.2 din Ordinul nr.700/2014, obligație care revenea exclusiv reclamantului, prin demersuri în acest sens la OCPI. A mai arătat că Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu și-a întabulat corect suprafața de 836 mp teren-categoria de folosință drum, pc.445, în CF 58189 Mihai Eminescu, conform măsurărilor efectuate în teren și a documentației întocmite de PFA Cilibiu Eusebiu Laurentiu, terenul său nu este poziționat greșit, are formă și localizare certă, iar observația contrară înscrisă în Anexa nr.1 la partea I din CF nr.58189



Mihai Eminescu, referitoare la „*Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă*”, a fost reținută pentru faptul că la acea dată unitatea administrativă nu deținea plan parțial, lucrarea tehnică privind înregistrarea sistematică a imobilelor intravilan/extravilan din comuna Mihai Eminescu fiind demarată ulterior anului 2018, urmare a Ordinului comun nr.6962/2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene/Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. A mai precizat că, în prezent, această lucrare este finalizată și conform Planului cadastral general întocmit la nivelul UAT Mihai Eminescu s-a sistat CF nr.53791 Mihai Eminescu, rămânând definitivă CF nr.73560 Mihai Eminescu cu suprafața de 962 mp, proprietatea reclamantului, respectiv s-a sistat CF nr.56824 Mihai Eminescu, rămânând definitivă CF nr.73538 Mihai Eminescu cu suprafața de 2.201 mp, proprietatea reclamantului. A conchis pârâta că certificatele de urbanism nr.307 și nr.308 emise la data de 02.11.2023 respectă conținutul și forma prevăzută de art.6 alin.1 din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Criticile pârâtei, subsumate motivului de nelegalitate prevăzut la art.488 alin.1 pct.8 cod procedură civilă, sunt nefondate, în opinia Curții, pentru considerentele care vor fi dezvoltate în continuare.

Astfel, în fapt, se reține că în cele două certificate de urbanism contestate, la pct.5 lit.d.1 referitor la „avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură”, pârâta a impus reclamantului condiția de a proceda la *actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189*. De menționat că această carte funciară a fost înființată la data de 27.11.2017, prin încheierea OCPI nr.86046, pentru înscrierea DS 445 în suprafața de 836 mp, ca drept de proprietate/domeniu public în favoarea Comunei Mihai Eminescu, conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Mihai Eminescu, nr.146/31.10.2017.

În ceea ce privește dispozițiile legale aplicabile, se constată că reglementări privind certificatul de urbanism se regăsesc atât în Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cât și în Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În acest sens, art.6 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, stipulează că, „(1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art.4 și la art.43 lit.a: a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii; b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului; c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construire; c¹) indică nominal operatorii de rețele tehnico-edilitare care vor emite respectivele avize/acorduri; avizele se vor solicita doar de la posesorii de rețele supraterane și subterane care afectează suprafața de teren și/sau construcțiile pentru care se solicită certificate de urbanism, cu consultarea bazei de date urbane constituite în condițiile legii; d) încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării”.

Totodată, în legislația secundară-art.30 din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se prevede că, „(1) Certificatul de urbanism este actul de informare al autorității administrației publice competente să emită autorizații de construire/desființare, prevăzute la art.4 alin.1 și art.43 lit.a din Lege, care se emite, în principal, în vederea începerii procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții, precum și a instalațiilor aferente acestora, inclusiv pentru desființarea construcțiilor ori a altor lucrări ori amenajări. (2) Prin certificatul de urbanism, potrivit prevederilor art.6 alin.1 din Lege și art.31 lit.d din Legea nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se aduc la cunoștință investitorului/solicitantului informații - existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii - cu privire la cerințele tehnice ale amplasamentului, precum și la obligațiile pe care acesta le are în procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, privind: a) regimul juridic, economic și tehnic al imobilului - teren și/sau

construcții existente la data solicitării -, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii; b) cerințele urbanistice specifice amplasamentului; c) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente; d) avizele/acordurile legale necesare în vederea autorizării; e) obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, a actului administrativ al acesteia, în vederea autorizării”.

În același sens, art.29 alin.1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, menționează că, „(1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii”.

Așadar, din perspectiva legislației urbanismului, *rolul certificatului de urbanism* este acela de a asigura, prin emiterea sa, aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel cum rezultă din reglementarea cuprinsă în cap. III secțiunea a 4-a din Legea nr.350/2001, rol concretizat, în principal, prin îndeplinirea *funcției de informare a administrațiilor publice*, dar și prin cea de *mijloc de control de către autoritatea competentă a utilizării terenurilor, în anumite limite și conform anumitor scopuri*.

Relativ la scop, este de notat că certificatul de urbanism se eliberează, în principal, pentru obținerea unei autorizații de construire, art.7 alin.1 din Legea nr.50/1991 prevăzând că, „(1) Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care cuprinde, în copie, următoarele documente: a) certificatul de urbanism; (...)”. *Acesta este și obiectul analizei de față, care se referă la situația certificatului de urbanism eliberat în vederea obținerii unei autorizații de construire, mai precis situația în care acest certificat are inserată/conține o limitare/condiționare, în ceea ce privește dreptul reclamantului de a construi pe terenul său.*

În coordonatele legale redată anterior și în limitele criticilor invocate prin memoriul de recurs, Curtea are de examinat cele două argumente esențiale reținute de instanța de fond în exercitarea controlului de legalitate asupra celor două certificate de urbanism, pe de o parte, *faptul că cerința referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF nr.58189 ar fi una suplimentară, care nu corespunde niciunui text de lege aplicabil în domeniul autorizării edificării construcțiilor*, pe de altă parte, *faptul că obligația de înlăturare a suprapunerii prin re poziționare revenea pârâtei, în procedură administrativă în fața OCPI conform Regulamentului de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr.600/2023.*

În ceea ce privește primul argument, observă Curtea că pârâta nu a adus critici pertinente, în sensul că nu a indicat un text legal cu relevanță, dintre cele care reglementează eliberarea certificatului de urbanism, făcând doar o trimitere generică la domeniul legal al autorizării edificării construcțiilor, dar și la dispoziții care reglementează și ocrotesc proprietatea publică, omițând că prezenta acțiune nu poate constitui cadrul procesual pentru tranșarea chestiunilor litigioase referitoare la dreptul de proprietate al părților.

În ceea ce privește celălalt argument, că obligația de eliminare a suprapunerii era chiar în sarcina emitentei actului, prin prisma Ordinului nr.600/2023, reține Curtea că nu a fost combătută eficient prin memoriul de recurs, fiind de altfel o apreciere corectă a primei instanțe, urmând a fi dezvoltată în cele ce succed:

Astfel, apărarea constantă a pârâtei, materializată inclusiv în recurs, și de la care trebuie pornită analiza de față, este că între imobilul reclamantului, în suprafață de 962 mp teren intravilan, situat în pc.446, în CF 53791 și imobilul UAT Comuna Mihai Eminescu, în suprafață de 962 mp teren intravilan, în pc.445, în CF 58189 există o *suprapunere scriptică, virtuală, nu reală*. În concret, afirmă pârâta că respectiva suprapunere a fost generată de o presupusă întocmire defectuoasă a documentației cadastrale privind configurația imobilului întabulat al reclamantului, ceea ce ar fi condus la o recepționare greșită a geometriei acestuia de către OCPI, neconformă cu realitatea din teren.

CONFIRM CU
ORIGINALUL

În drept, reține Curtea că *suprapunerea virtuală* pe care o invocă pârâta este definită prin art.109 din Ordinul ANCPI nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ca fiind suprapunerea care „*există doar în baza de date grafică a oficiului teritorial de cadastru, imobilul nefiind afectat de suprapunere în teren și este generată de erori de măsurare, prelucrare a datelor și integrare în baza de date*”. Mai reține, potrivit alin.2 al art.109, că „*suprapunerea virtuală se soluționează prin operațiunea de re poziționare*”. În același sens erau și dispozițiile art.113 și ale art.116 din Ordinul anterior, nr.700/2014.

În ceea ce privește procedura propriu-zisă de re poziționare, constată Curtea că este reglementată etapă cu etapă în Ordinul ANCPI nr.600/2023, prin art.104-art.109, la cap.4.2.3.-Înscrierea actualizării informațiilor tehnice, subcap. 4.2.3.6.-Documentație de rectificare a erorii de înregistrare în planul cadastral digital. Suprapunerea virtuală. Suprapunerea reală, fiind preluată ca atare din Ordinul nr.700/2014. Reiese din conținutul acestor articole că este o *procedură administrativă, nedontencioasă, care se desfășoară în fața OCPI*, cu mijlocirea consilierului de cadastru, strict tehnică, de prelucrare a datelor și de integrare în baza de date, având la bază erori din cadrul documentațiilor cadastrale recepționate de către OCPI. Presupune o documentație de re poziționare, care se întocmește de către persoana autorizată la cererea persoanelor interesate sau la cererea oficiului teritorial, respectiv de către inspector, din oficiu, în baza referatului întocmit de inspector și aprobat de inginerul șef. În continuare, în măsura în care s-ar constata o suprapunere, inspectorul poate convoca persoanele autorizate care au executat documentațiile, pentru verificarea la teren și stabilirea tipului de suprapunere, reală sau virtuală. Ulterior, dacă documentația de re poziționare este realizată de către persoana autorizată, aceasta întocmește și documentația de actualizare a informațiilor tehnice. Etapa finală constă în întocmirea unui referat de constatare care descrie suprapunerea virtuală, se înregistrează în registrul general de intrare și se transmite serviciului de publicitate imobiliară în vederea emiterii încheierii de carte funciară, care se comunică părților, acestea din urmă având astfel posibilitatea de a contesta încheierea în conformitate cu dispozițiile art. 31 din Legea nr. 7/1996.

În fapt, potrivit conținutului CF nr.58189 aparținând pârâtei UAT Comuna Mihai Eminescu, constată Curtea că suprapunerea virtuală a fost soluționată de OCPI Botoșani în procedura administrativă de mai sus, fiind notată în această carte funciară mențiunea „*imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă*”, în baza procesului-verbal nr.84848/26.11.2020. Potrivit OCPI Botoșani, prin adresa de răspuns nr.5890/05.09.2024 depusă la dosarul cauzei, suprapunerea imobilelor înscrise în cele două cărți funciare a fost soluționată prin aplicarea dispozițiilor art.109 alin.5 din Ordinul ANCPI nr.600/2023, potrivit căreia, „(5) *Dacă la întocmirea documentației de actualizare informații tehnice, proprietarul imobilului poziționat greșit refuză să își exprime acordul sau nu este găsit, persoana autorizată dă o declarație cu privire la aceste aspecte, în termenul stabilit de inspector. În baza declarației persoanei autorizate și a referatului de constatare întocmit de inspector, aprobat de inginerul șef, inspectorul actualizează datele textuale referitoare la teren în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, prin completarea rubricii Observații cu mențiunea "Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă". Această mențiune se va face și pe planul de amplasament și delimitare din arhiva oficiului teritorial și nu constituie piedică la recepția altei documentații cadastrale poziționate corect*”. Potrivit conținutului CF nr.58189, pârâta UAT Comuna Mihai Eminescu a formulat cerere de radiere a mențiunii „*imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă*”, precum și cerere de îndreptare eroare material în același sens, ambele fiind respinse. De subliniat că reclamantul a fost cel care a solicitat OCPI Botoșani clarificarea suprapunerii imobilului CF 53791 cu CF 58189, potrivit cererii înregistrată sub nr.5593/09.07.2020, anterior formulării cererii de emiterie a certificatului de urbanism.

Or, împrejurarea că operațiunea de re poziționare s-a efectuat în cartea funciară a pârâtei, combinată cu faptul că în CF 53791 a reclamantului nu figurează vreo suprapunere, fiind, de altfel, liberă de o orice mențiune a vreunei înscrieri inexacte, determină Curtea să constate tocmai contrariul a ceea ce afirmă pârâta, și anume că eroarea tehnică la întabulare privind geometria imobilului, care a generat suprapunerea virtuală, s-a produs în cartea sa funciară, nu a reclamantului. Această concluzie rămâne valabilă, chiar dacă CF 53791 a reclamantului s-a sistat în prezent și s-a înființat o nouă carte funciară, CF 73560, ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, având în vedere că nici aceasta nu are menționată invocata suprapunere. Curtea confirmă, așadar,

raționamentul instanței de fond, în sensul că obligația de înlăturare a suprapunerii aparținea pârâtei, prin re poziționarea geometriei imobilului său, fiind transferată în mod nelegal, prin invocarea propriei culpe, în sarcina reclamantului, ca o condiție/limitare inserată în certificatul de urbanism.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, în mod corect a fost obligată recurenta-pârâtă la plata acestora către intimatul-reclamant, în temeiul art.453 alin.1 cod procedură civilă, dată fiind culpa ei procesuală, ca parte căzută în pretenții. Nu era cazul ca instanța să facă aplicarea art.453 alin.2 cod procedură civilă, în condițiile în care finalitatea urmărită de către intimatul-reclamant prin acest demers judiciar a fost atinsă, raportul juridic litigios dedus judecării fiind tranșat exclusiv în favoarea acestuia.

Pentru toate considerentele învederate, în limitele criticilor invocate, găsite nefondate, și în baza art.20 alin.1 din Legea nr.554/2001, art.496 alin.1 cod procedură civilă, Curtea va respinge, ca atare, recursul.

Fiind în culpă procesuală, în baza art.453 alin.1 cod procedură civilă, recurenta-pârâtă va fi obligată la plata către intimatul-reclamant a sumei de 1500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocațial, achitat conform chitanței de la fila 55 dosar recurs.

***Pentru aceste motive,
În numele Legii,***

DECIDE :

Respinge cererea de suspendare a judecării formulată de recurenta-pârâtă **Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - prin Primar**, ca nefondată.

Respinge, ca nefondat, recursul declarat de pârâta **Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - prin Primar** cu sediul în com. Mihai Eminescu, Sat Ipotești, str. Mihai Eminescu, Nr. 33, Județ Botoșani, împotriva **sentinței nr. 339 din 10 octombrie 2024** pronunțată de Tribunalul Botoșani - Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. **410/40/2024**, intimat fiind reclamantul **Sandu Dan Olivi**u cu domiciliul ales la Cabinet Avocat Aiftincă Ionela - Botoșani, B-dul George Enescu, Nr. 3, Județul Botoșani.

Obligă recurenta la plata în favoarea intimatului a sumei de 1500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată din recurs.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției/ la dispoziția părților de către grefa instanței, astăzi, 05.05.2025.

Președinte.

Judecători,

Grefier,

*Red. V.O.D.
Jud. fond Pintilei S.
Tehnored. MD
4 ex./21.05.2025*



ROMÂNIA
TRIBUNALUL BOTOȘANI
Secția de Contencios Administrativ și Fiscal
Ședința Camerei de Consiliu din data de 10 ianuarie 2025
Instanța compusă din:
Președinte – Pintilei Silvia
Grefier - Alexa Elena



ÎN CHEIERE

La ordine sesizarea din oficiu privind îndreptarea erorilor materiale strecurate în partea introductivă a încheierii de ședință din 25 septembrie 2024 și, respectiv, a Sentinței nr. 339 din 10 octombrie 2024, pronunțate de Tribunalul Botoșani – Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 410/40/2024, prin care a fost soluționată acțiunea formulată de reclamantul Sandu Dan-Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, având ca obiect anulare act administrativ.

La apelul nominal făcut în ședința Camerei de Consiliu au lipsit părțile.

Procedura este legal îndeplinită, fără citarea părților.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, instanța trece la soluționarea sesizării.

TRIBUNALUL,

Asupra sesizării de față;

La data de 09.01.2025 instanța s-a sesizat din oficiu cu privire la erorile materiale strecurate în partea introductivă a încheierii de ședință din 25 septembrie 2024 și, respectiv, a Sentinței nr. 339 din 10 octombrie 2024, pronunțate de Tribunalul Botoșani – Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 410/40/2024, prin care a fost soluționată acțiunea formulată de reclamantul Sandu Dan-Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, având ca obiect anulare act administrativ.

Din analiza actelor și lucrărilor dosarului, instanța constată că, prin Sentința nr. 339/10.10.2024 a Tribunalului Botoșani s-a admis, în parte, acțiunea, au fost anulate parțial certificatele de urbanism nr. 307 și 308 din 02.11.2023, în sensul eliminării obligației referitoare la actualizarea geometriei imobilului, fiind obligată pârâta la plata către reclamant a cheltuielilor de judecată în cuantum de 1500 lei reprezentând onorariu de avocat.

Din eroare însă s-a trecut în partea introductivă a încheierii de amânare a pronunțării din 25 septembrie 2024 ca dată a ședinței „Ședința publică din 10 septembrie 2024”, în loc de „Ședința publică din 25 septembrie 2024” așa cum este corect.

De asemenea, din eroare s-a trecut în partea introductivă a Sentința nr. 339/10.10.2024 ca dată a ședinței „Ședința publică din 10 septembrie 2024”, în loc de „Ședința publică din 10 octombrie 2024” așa cum este corect.

Față de această situație, instanța constată întemeiată sesizarea și văzând dispozițiile art. 442 alin. 1 Cod procedură civilă potrivit căroră „Erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri pot fi îndreptate din oficiu ori la cerere”, va dispune îndreptarea erorii materiale în sensul celor de mai sus arătate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
D I S P U N E:**

Admite sesizarea din oficiu privind îndreptarea erorilor materiale strecurate în partea introductivă a încheierii de şedinţă din 25 septembrie 2024 şi, respectiv, a Sentinţei nr. 339 din 10 octombrie 2024, pronunţate de Tribunalul Botoşani – Secţia de contencios administrativ şi fiscal în dosarul nr. 410/40/2024, prin care a fost soluţionată acţiunea formulată de reclamantul Sandu Dan-Oliviu domiciliat în Botoşani, str. Sucevei nr. 11, sc. B, et. 2, ap. 9, judeţul Botoşani, cu domiciliul ales pentru comunicarea înscrisurilor în Botoşani, la Cabinet avocat Aiftincă Ionela cu sediul în Botoşani, B-dul George Enescu nr. 3, judeţul Botoşani, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - Ipoteşti, comuna Mihai Eminescu nr. 33, judeţul Botoşani.

Dispune îndreptarea erorii materiale din partea introductivă a încheierii de şedinţă din 25 septembrie 2024, în sensul că se va menţiona în mod corect în încheiere data şedinţei „Şedinţa publică din 25 septembrie 2024”, iar nu „Şedinţa publică din 10 septembrie 2024”, cum din eroare s-a menţionat.

Dispune îndreptarea erorii materiale din partea introductivă a Sentinţei nr. 339 din 10 octombrie 2024, în sensul că se va menţiona în mod corect data şedinţei ca fiind „Şedinţa publică din 10 octombrie 2024”, iar nu „Şedinţa publică din 10 septembrie 2024”, cum din eroare s-a menţionat.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea şi motivele de recurs urmând a se depune la Tribunalul Botoşani.

Pronunţată prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei, astăzi, 10 ianuarie 2025.

Preşedinte,
Pintilei Silvia

Grefier,
Alexa Elena

23.IUN. 2025

TRIBUNALUL BOTOŞANI

Prezenta copie este conformă
cu originalul hotărârii
fiind definitivă prin



Achitat taxă de legătură

Red. P.S., 10.01.2025
Tehnored. A.E.
4 ex

R O M Â N I A
TRIBUNALUL BOTOȘANI
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Ședința publică din data de 10 septembrie 2024

Completul constituit din:
Președinte – Pintilei Silvia
Grefier – Alexa Elena

SENTINȚA NR. 339



La ordine pronunțarea asupra acțiunii având ca obiect anulare act administrativ formulată de reclamantul Sandu Dan-Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani.

Dezbaterile în fond asupra cauzei au avut loc în ședință publică din 10 septembrie 2024 susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată ce face parte integrantă din prezenta sentință și când, din lipsă de timp mai îndelungat pentru deliberare s-a amânat pronunțarea pentru 25 septembrie 2024, apoi pentru astăzi, 10 octombrie 2024, când

T R I B U N A L U L ,

Asupra acțiunii de față;

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Botoșani - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 01.03.2024 sub nr. 410/40/2024, reclamantul Sandu Dan-Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, a solicitat:

1) anularea adresei nr. 15323/13.12.2023 emise ca răspuns la plângerea prealabilă, admiterea plângerii prealabile și admiterea cererii de revocarea/ anulare în parte a actelor administrative constând în certificatul de urbanism nr. 307/02.11.2023 și certificatul de urbanism nr. 308/02.11.2023 în sensul eliminării condiției impuse prin pct. 5 lit. D. 1- avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură - referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189;

2) obligarea pârâtei la eliberarea certificatelor de urbanism cu eliminarea obligațiilor referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189;

3) Obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii sale reclamantul a arătat următoarele:

În fapt, prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3183/20 septembrie 2019 am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului teren, în suprafață de 962 mp, situat în intravilanul satului Stâncești, comuna Mihai Eminescu, jud. Botoșani.

Terenul dobândit era la data achiziționării înscris în Cartea Funciară Nr. 53791 a Comunei Mihai Eminescu, județul Botoșani, conform încheierii nr. 15534 din data de 09.03.2017 eliberată de O.C.P.I. Botoșani - B.C.P.I. Botoșani, având numărul cadastral 53791.

Prin cererea înregistrată sub nr. 13669/01.11.2023 a solicitat eliberarea certificatului de urbanism în scopul construirii împrejmuire teren pe trei laturi și sistematizarea verticală teren.

Prin certificatul de urbanism nr. 307 din 2.11.2023, la pct. 5 lit. d) avize și acorduri de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism, la pct. D.I avize și acorduri privind utilitățile



urbane și infrastructură se menționează : "Actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în C.F. nr. 58189.

Prin cererea înregistrată sub nr. 13670/01.11.2023 a solicitat eliberarea certificatului de urbanism în scopul construire anexă gospodărească, împrejmuire teren pe două laturi și sistematizare verticală teren.

Prin certificatul de urbanism nr. 308/02.11.2023, la pct. 5 lit. d) avize și acorduri de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism, la pct. D.I avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură se menționează: "Actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în C.F. nr. 58189."

Împotriva acestor două acte administrative a formulat plângere prealabilă, înregistrată sub nr. 14384/17.11.2023

Prin adresa de răspuns nr. 15323/13.12.2023 se menționează faptul că geometria imobilului subsemnatului a fost recepționată greșit de OCPI în anul 2011 și că nu ar fi conformă cu realitatea din teren și îi solicită să efectueze re poziționarea imobilului.

I. În mod greșit se impune prin certificatul de urbanism necesitatea soluționării suprapunerii, în condițiile în care imobilul pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism, înscris în CF nr. 53791 nu are mențiunea suprapunerii.

Cartea funciară 53791 nu are mențiunea suprapunerii, doar proprietatea pârâtei DS 445 înscris în CF 58189 are mențiunea „imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă.”

1.1. Pârâta deține în acte o suprafață cu 226 mp mai mare față de suprafața intabulată.

Actul de proprietate al pârâtei pentru DS 445 este Hotărârea Guvernului 961/2002 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mihai Eminescu din 05.09.2002, care la pct. 211 inventariază drumul sătesc Stâncești 445 cu o suprafață de 610 mp.

Pârâta a intabulat DS 445 în CF 58189 cu o suprafață de 836 mp, cu 226 mp (37%) mai mult decât suprafața din actul de proprietate, deși prevederile legale interzic intabularea unui procent mai mare de 15% pentru imobilele situate în intravilan.

Conform art. 100 alin. (2) din Regulament Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 "Modificarea în plus a suprafeței imobilului înscris în cartea funciară peste procentele prevăzute de lege se poate realiza în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive, în baza documentației cadastrale."

Conform art. 41 alin. 3 din Legea 7/1996 "În cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă într-o carte funciară pe baza unei documentații cadastrale recepționate de oficiul teritorial sau suprafața din documentația cadastrală, recepționată de oficiul teritorial, pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel: (...)

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

c) dacă suprafața din măsurători este mai mare decât procentul stabilit la lit. b), la cerere, se va putea nota posesia asupra diferenței de teren, deținută fără act de proprietate, în baza următoarelor documente: (i) procesul-verbal de vecinătate; (ii) istoricul de rol fiscal; (iii) certificatul de atestare fiscală în care să fie indicată suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale.

Față de aceste prevederi legale rezultă că suprafața intabulată de pârâtă excede procentului permis de regulament.

1.2. Conform evidenței OCPI intabularea pârâtei are formă și localizare greșită

Având în vedere suprapunerea generată de greșita intabulare a DS 445, la data de 09.07.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 5593 la OCPI Botoșani am solicitat clarificarea suprapunerii imobilului CF 53791 cu CF 58189.



Prin adresa de răspuns OCPI a recunoscut înscrierea greșită, efectuată de pârâta UAT Comuna Mihai Eminescu.

Prin adresa de răspuns OCPI a comunicat următoarele:

- „PFA Cilibiu Eusebiu Laurențiu nu a depus declarație de actualizare date tehnice, deoarece proprietarul imobilului având nr. Cad. CF58189 UAT Mihai Eminescu nu a dorit să dea declarație pentru actualizare date tehnice”.

- „PFA Cilibiu Eusebiu Laurențiu a dat declarație, în conformitate cu art. 116 din Regulamentul OGD 700/2014, ca proprietarul imobilului poziționat greșit refuză să își exprime acordul pentru întocmirea unei documentații de actualizare date tehnice”.

- „În baza declarației persoanei autorizate s-au actualizat din oficiu, datele textuale referitoare la teren în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, prin completarea rubricii Observații cu mențiunea ”imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă.”

Prin procesul verbal nr. 84848/26.11.2020 s-a notat în cartea financiară CF NR. 58189 mențiunea : ” imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă.”

Astfel, imobilul proprietatea pârâtei, înscris în CF nr. 58189 are mențiunea ”imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă.”

1.3. Cererea de intabularea a pârâtei, pe amplasamentul actual trebuia să primească soluție de respingere.

Prima înscriere în cartea funciară este a sa, cu toate acestea s-a admis înscrierea pârâtei în cartea funciară, peste geometria cărții sale funciare.

Din mențiunile înscrise pe extrasul al de carte funciară CF 58189 - DS 445 rezultă că CF 58189 a fost înființată la data de 27.11.2017, prin încheierea OCPI nr. 86046.

În aceste condiții, intabularea DS 445 nu putea fi efectuată cu suprapunere, soluția stabilită de textul legal fiind de respingere a cererii de intabulare ca urmare a identificării suprapunerii.

Prin urmare, la data înscrierii în cartea funciară a drumului DS 445 terenul său era înscris în cartea funciară, prin urmare se impune respingerea cererii ca urmare a incidenței suprapunerii.

II. În mod greșit se impune soluționarea suprapunerii, în condițiile în care OCPI a soluționat suprapunerea virtuală, conform Ordinului 700/2014.

Suprapunerea virtuală a fost soluționată de OCPI conform procedurii prevăzute de Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară emis de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară care prevede două modalități de soluționare a suprapunerii:

-conform art. 2): Suprapunerea virtuală se soluționează prin operațiunea de re poziționare”

Conform (3) și (5) respectiv:

(3) Dacă documentația de re poziționare nu este realizată de către persoana autorizată în termenul stabilit de inspector, din motive nejustificate, aceasta este sancționată conform prezentului regulament.

(5) Dacă la întocmirea documentației de actualizare informali tehnice, proprietarul imobilului poziționat greșit refuză să își exprime acordul sau nu este găsit. persoana autorizată dă o declarație cu privire la aceste aspecte, în termenul stabilit de inspector. În baza declarației persoanei autorizate și a referatului de constatare întocmit de inspector, aprobat de inginerul șef inspectorul completează fișierul.cpxml din baza de date cu precizarea, la rubrica Mențiuni, ”Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă. Această mențiune se va face și pe planul de amplasament și delimitare din arhiva oficiului teritorial și nu constituie piedică la recepția altei documentații cadastrale poziționate corect.”

Prin urmare, având în vedere.

- pe de parte, susținerile pârâtei din cadrul răspunsului la plângerea prealabilă, în care afirmă că suprapunerea este scriptică și nu reală, iar acesta este definită de art. 116 alin. (1) din Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară ca fiind suprapunere virtuală ce există doar în baza de

date grafică a oficiului teritorial, imobilul nefiind afectat de suprapunere în baza de date generată de erori de măsurare, prelucrare a datelor și integrare în baza de date.

- pe de altă parte faptul că această suprapunere a fost deja soluționată de OCPI, în procedura prevăzută de art. 116 alin. (5) din Regulament rezultă că instituirea obligației de actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii nu se impune, suprapunerea virtuală a fost eliminată.

Potrivit art. 950 teza finală din Ordin nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară "Această mențiune se va face și pe planul de amplasament și delimitare din arhiva oficiului teritorial și nu constituie piedică la recepția altei documentații cadastrale poziționate corect."

III. Mențiunea din certificatul de urbanism care condiționează eliberarea autorizației de "Actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în C.F. nr. 58189. "Este efectuată cu vădită rea credință, repoziționarea fiind exclusive în sarcina emitentului actului, în sarcina pârâtei.

Față de aspectele prezentate mai sus rezultă că pârâta este singura în măsură să își actualizeze geometria imobilului recepționată greșit în CF 58189 și astfel prin includerea în certificatele de urbanism a obligației de eliminare a suprapunerii, pârâta urmărește determinarea subsemnatului să renunț la dreptul de proprietate cu privire la o suprafața de teren, iar aceasta reprezintă un abuz de drept.

În vederea eliberării certificatului de urbanism a depus documentația completă pentru emiterea certificatului de urbanism, care a fost solicitat pentru CF 53791, carte funciară care nu are înscrisă mențiunea suprapunerii.

Înscrierea în certificatul de urbanism a obligației de actualizare a geometriei cărții funciare ar putea fi apreciată ca fiind corectă doar pentru edificarea de construcții în CF 58189 în care este înscrisă mențiunea „imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă."

IV. Înscrierea în certificatele de urbanism, la pct. d. 1 a obligației de actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu Imobilul înscris în CF 58189 este o încălcare a prevederilor Ordinului 839/2009

Redactarea certificatului de urbanism trebuie să respecte prevederile art. 35 din Ordinul 839/2009, iar mențiunea actualizare geometrie carte funciară nu poate fi înscrisă la pct. D.I care se referă la avize și acorduri privind utilitățile urbane și de infrastructură.

Actualizarea cărții funciare nu presupune eliberarea unui aviz.

Nu se poate aprecia că măsura actualizării cărții funciare ar presupune ralierea la situația reală din teren, în condițiile în care, în teren situația este aceeași cu mult înainte de anul 1990, limitele de proprietate pe latura învecinată de DS 445 nu au fost modificate, drumul DS 445 se îngustează.

Pârâta nu are dreptul de a schimba destinația imobilelor printr-o documentație cadastrală constatată de OCPI ca fiind eronat întocmită, fără a urma procedurile legale, iar operațiunea de inventariere sau declarare ca domeniu public se putea realiza doar după ce se realiza procedura de expropriere, iar pârâta devine proprietar bunurilor, iar nu anterior.

Această operațiune nu poate fi făcută însă abuziv de către pârâtă, prin înscrierea cu rea credință a suprafeței de teren din proprietatea sa, direct ca drum public prin înregistrarea unei documentații cadastrale eronate.

V. Prin instituirea obligației de repoziționare a imobilului său, intabulat corect pentru a nu se suprapune cu geometria imobilului pârâtei, intabulat eronat arată reclamantul că este expropriat în fapt de suprafața de teren cuprinsă în geometria eronată a CF 58189.

Pârâta nu are dreptul de a schimba destinația imobilelor printr-o documentație cadastrală constatată de OCPI ca fiind eronat întocmită, fără a urma procedurile legale, iar operațiunea de inventariere sau declarare ca domeniu public se putea realiza doar după ce se realiza procedura de expropriere, iar pârâta devine proprietar bunurilor, iar nu anterior.



Actul de proprietate al pârâtei pentru DS 445 este Hotărârea Guvernului 961/2002 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mihai Eminescu din 05.09.2002, care la pct. 21 1 inventariază drumul sătesc Stâncești 445 cu o suprafață de 610 mp.

În CF 58189 pârâta a intabulat suprafața de 836 mp, cu 226 mp (37%) mai mult decât suprafața din actul de proprietate.

Conform prevederile art. 4 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local referitoare la etapele procedurii de expropriere.

Prioritar adoptării unui PUG, inițiatorul și beneficiarul aveau obligația de a aproba indicatorii tehnico-economici, de a consemna sumele aferente despăgubirilor, de a afișa lista proprietarilor afectați, de a efectua transferul dreptului de proprietate și de a finaliza formalitățile aferente procedurii de expropriere.

Pârâta a efectuat direct intabularea, prin care a expropriat în fapt și în mod direct terenurile reclamantului, fără a urma vreuna din etapele procedurii de expropriere prevăzute de Legea nr. 255/2010 săvârșind un abuz de putere.

Pornind de la prevederile art. I din Legea nr. 50/1991, pentru emiterea certificatului de urbanism, respectiv a autorizației de construire este suficient a se face dovada unui drept real asupra terenului. Având în vedere că certificatul de urbanism este actul de informare care stă la baza emiterii autorizației de construire, este suficient ca solicitantul să fie titularul unui drept real pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul solicitat, fără a fi necesar să se verifice obiectul concret al contractului prin care a fost dobândit dreptul real.

Potrivit regulilor de drept aplicabile în materie de urbanism, certificatul de urbanism este un act de informare, aspect care rezultă din interpretarea coroborată a prevederilor art. 29 din Legea nr. 350/2001 și a art. 30 din Ordinul nr. 839/2009.

Prin emiterea unui certificatului de urbanism care include implicit o obligație de cedarea a dreptului de proprietate cu privire la o suprafață de teren, se încalcă și prevederile art. 10 și ale art. 13 din Codul administrativ, care reglementează principiul adaptabilității.

Pentru toate aceste considerente reclamantul a solicitat admiterea cererii, anularea adresei nr. 15323/ 13.12.2023 emise ca răspuns la plângerea prealabilă, admiterea plângerii prealabile și admiterea cererii de revocarea/ anulare în parte a actelor administrative constând în certificatul de urbanism nr. 307/02.11.2023 și certificatul de urbanism nr. 308/02.11.2023 în sensul eliminării condiției impuse prin pct. 5 lit. D.I- avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructuri — referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189, respectiv obligării la eliberarea certificatelor de urbanism cu eliminarea obligațiilor referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189.

Probe: înscrisuri, efectuarea unei adrese către OCPI pentru atașarea întregii documentații ce a stat la baza înscrierilor în CF 58189 — DS 445 și Cartea Funciară Nr. 53791 a Comunei Mihai Eminescu și expertiză topo-cadastrală având ca obiective :

a) Să se identifice suprafața totală a terenului conform înscrierilor din actele de proprietate cu indicarea coordonatelor din sistemul de protecție stereo, cu indicarea dimensiunilor fiecărei laturi, respectiv:

Terenul în suprafață de 962 mp, situată în PC. 446 intravilan UAT Mihai Eminescu, dobândită prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3183/20 septembrie 2019

DS 445 cu o suprafață de 610 mp conform Hotărârii Guvernului 961/2002 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mihai Eminescu din 05.09.2002, care la pct. 21 1 inventariază drumul sătesc Stâncești 445.

b) să se identifice pe același plan/schiță, cu indicarea dimensiunilor tuturor laturilor și să exemplifice în legendă alăturat planului:

-intabularea actuală a pârâtei

-intabularea corectă a pârâtei cu indicarea în concret a punctelor care delimitează parcela



-să identifice cu o culoare diferită suprapunerea din întabularea actului de întabulare corectă conform proprietății, cu indicarea punctelor care delimitează suprafața de suprapunere.

c)avizarea raportului de expertiză de către OCPI, în temeiul art. 1 din Regulamentul privind avizarea tehnică a expertizelor judiciare efectuate de experții judiciari în specialitatea topografie, cadastru și geodezie aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr.1882/12.09.2011.

Pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani a formulat **întâmpinare** prin care a solicitat respingerea acțiunii ca nelegală și netemeinică, având în vedere următoarea argumentație:

A). Potrivit cererii de chemare în judecată, urmare a încheierii contractului de vânzare autentificat sub nr. 3183/2019 la S.N.P. "Notarias", reclamantul a obținut dreptul de proprietate pentru imobilul în suprafață de 962 mp. situat în PC. 446, în intravilanul satului Stâncești, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani.

La data de 01.11.2023, prin cererea înregistrată în registratura generală a pârâtei sub nr. 13669, reclamantul a solicitat eliberarea unui Certificat de urbanism în scopul construirii unei împrejurări teren pe trei laturi și sistematizare verticală teren, iar prin cererea înregistrată sub nr. 13670 din aceeași dată, a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism pentru construire anexă gospodărească, împrejurări teren pe două laturi și sistematizare verticală teren.

Față de cererile nr. 13669 și nr. 13670, pârâta a emis Certificatul de urbanism nr. 307/2023 și Certificatul de urbanism nr. 308/2023 prin care s-au solicitat "Actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în C.F. nr. 58189", conform pct.5 lit. d. l. avize și acorduri privind utilități urbane și infrastructură.

Această solicitare se datorează faptului că reclamantul deține și exploatează mai mult teren decât cel achiziționat și întabulat (a atașat schițe cadastru general).

Având în vedere aceste cerințe, reclamantul a formulat Plângere prealabilă înregistrată sub nr. 14384/2023, la care pârâta a formulat Răspunsul nr. 15323/2023.

Întrucât reclamantul a fost nemulțumit de răspunsul primit la plângerea prealabilă cu privire la îndeplinirea cerinței stabilită prin Certificatele de urbanism „Actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF nr. 58189", s-a adresat instanței de judecată pentru anularea adresei nr. 15323/2023 și eliberarea certificatelor de urbanism cu eliminarea obligației prevăzută la Pct. 5, lit. d. 1.

B). Prin cererea de chemare în judecată reclamantul a invocat faptul că pârâta a întabulat DS 445 în CF 58189 Mihai Eminescu având suprafața de 836 mp. , cu 226 mp. mai mult decât suprafața din actul de proprietate H.G. nr. 971/2002 privind atestarea domeniului public al județului Botoșani, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Botoșani - Anexa 40, cu modificările și completările ulterioare.

Total contrar celor precizate, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil se atestă prin Hotărâre a Consiliului Local, în speță Hotărârea Consiliului Local nr. 146 din 31.10.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Mihai Eminescu- autoritate deliberativă conform dispozițiilor art. 106 alin.(l) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

Inventarul bunurilor din domeniul public al unității administrativ -teritoriale se întocmește și se modifică după caz, ori de câte ori intervin modificări asupra imobilului.

Astfel,

1.Urmare a reactualizării măsurătorilor efectuate asupra imobilelor atestate prin actul normativ ca inventariate în domeniul public al unității administrative, s-a constatat că parte din drumurile sătești au dimensiunile înscrise greșit, fiind necesară înregistrarea corectă cu respectarea dispozițiilor O.G. nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 21 alin.(l) și (2) din Legea nr. 213/1998 actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, coroborate cu prevederile pct. II alin.(2), lit.c), pct. VII și pct. X din Normele de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public aprobate



prin H.G. nr. 548/1999, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 146/31.10.2017 a fost însușită modificarea unui număr de 148 de poziții din Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Mihai Eminescu.

DS 445 - Strada Izvorului a fost înscrisă în Cartea Funciară nr. 58189 a comunei Mihai Eminescu la data de 27.11.2017, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihai Eminescu nr. 146/31.10.2017.

Art. 2 din actul administrativ prevede la poziția 126:

„la poziția 211, la coloana 3 în loc de „610 mp” va figura „836 mp”, L= 124 m, iar la coloana 5 în loc de 25.742.000 va figura 7.117”. (atașăm în copie H.C.L. nr. 146/31.10.2017 privind însușirea propunerilor de modificare și completare a inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Mihai Eminescu însoțită de viza de legalitate a Instituției Prefectului.

Actul administrativ a fost supus controlului de legalitate exercitat de Instituția Prefectului-Județul Botoșani conform prevederilor art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2. Potrivit Anexei 4, pct. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „Drumurile comunale, vicinale și străzile (cum este și situația DS 445 - Strada Izvorului), fac parte din domeniul public al unității administrativ teritoriale”

Conform dispozițiilor art. 858 Cod civil „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ - teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul din modurile prevăzute de lege”.

Prevederea din Certificatele de urbanism nr. 307/2023 și nr. 308/2023 de la pct.5, lit.d.l., a fost introdusă tocmai pentru a preîntâmpina o situație litigioasă, motivat de faptul că domeniul public al Unității administrativ teritoriale este inalienabil conform art. 861 Cod civil .

„(1) Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

(2) Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile”

Art.888 Cod civil prevede: „Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești definitive (...) sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.”

3. Terenul în suprafață de 962 mp. proprietatea reclamantului, identificat cu număr cadastral 53791, înscris în Cartea Funciară nr. 53791 a comunei Mihai Eminescu, provine din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52136, înscris în Cartea Funciară nr. 52136 a comunei Mihai Eminescu, geometria acestui imobil fiind recepționată greșit de O.C.P.I. Botoșani în anul 2011, nefiind conformă cu realitatea din teren.

4. Unitatea administrativ-teritorială Mihai Eminescu, a intabulat corect suprafața de 836 mp. teren categoria de folosință DRUM, identificat în PC. 445, intravilan sat Stăncești, comuna Mihai Eminescu, având Cartea Funciară 58189 Mihai Eminescu, conform măsurătorilor efectuate în teren și a documentației întocmită de PFA Cilibiu Eusebiu Laurențiu.

Terenul pâraiei nu este poziționat greșit, are formă și localizare certă, lățimea drumului sătesc DS 445 fiind conformă cu prevederile pct. 2.6., lit. B Lățimea părții carosabile, lit. d) 4m, la drumurile cu o bandă de circulație, din Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017, aprobate prin Ordinul nr. 1296/2017.

Observația din Anexa nr. 1 la partea I în Cartea Funciară nr.58189 Mihai Eminescu, referitoare la „Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare certă”, nu poate fi reținută de instanța de judecată, deoarece, la acea dată, unitatea administrativă nu deținea plan parcelar, lucrarea tehnică privind înregistrarea sistematică a imobilelor intravilan/extravilan din comuna Mihai Eminescu, fiind demarată ulterior anului 2018, urmare a Ordinului comun nr. 6962/2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene / Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale .



La data prezentă, lucrarea de înregistrare sistematică a imobilelor din comuna Mihai Eminescu în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizată prin Programul Național Cadastru și Carte Funciară (P.N.C.C.F.), se află în lucru, fiind în etapa finalizării contestațiilor.

În urma măsurătorilor efectuate pe limita proprietăților delimitate de garduri, s-au constatat următoarele

C.F. 53792 comuna Mihai Eminescu privind terenurile proprietatea numitei MIRON ADINA ELENA, nu este poziționată geometric cu realitatea din teren, existând o diferență de 1,98 m între gard și geometria imobilului;

Dacă s-ar realiza operațiunea de re poziționare a C.F. 53792 conform măsurătorilor efectuate în cadrul lucrării de înregistrare sistematică a imobilelor din comuna Mihai Eminescu, acest litigiu s-ar stinge, în fapt, fiind re poziționate atât terenul proprietarei sus-menționate cât și cel al reclamantului Sandu Dan Oliviu.

A învederat faptul că, urmare a intabulării proprietăților din pc.445, configurația terenurilor nu s-a schimbat.

5. Cu privire la situația invocată de reclamant referitoare la respingerea cererii de intabulare a pârâtei, motivat de suprapunerea terenurilor celor două părți, suprapunere virtuală așa cum invocă la fila 4 din acțiune, a solicitat a se avea în vedere situația juridică a imobilului proprietate a pârâtei - drum, a cărui formă și dimensiuni nu pot fi modificate.

Având în vedere neconcordanțele cadastrale privind cele două imobile, așa cum a precizat și la pct. 5 din Răspunsul emis sub nr. 15323/13.12.2023 la Plângerea prealabilă a reclamantului, pârâta și-a arătat disponibilitatea în sensul re poziționării terenurilor, deoarece este vorba de o suprapunere scriptică și nu reală, reclamantul recunoscând că există suprapuneri virtuale de limite de proprietate conform adresei nr. 5593/09.07.2023 adresată O.C.P.I. Botoșani.

De astfel, a arătat pârâta că a transmis documentația aferentă DS 445 către persoana autorizată PFA Cilibiu Eusebiu pentru identificarea imobilului, solicitând și reclamantului să depună documentele necesare reactualizării geometriei și deplasării în teren pentru măsurători de specialitate.

În conformitate cu prevederile art. 116 alin.(1) din Ordinul 700/2014, în vigoare la data efectuării intabulării imobilului - DS 445, "Suprapunerea virtuală există doar în baza de date grafică a oficiului teritorial, imobilul nefiind afectat de suprapunere în teren și este generată de erori de măsurare, prelucrare a datelor și integrare în baza de date".

Alin.(2) al aceluiași articol prevede: "Suprapunerea virtuală se soluționează prin operațiunea de re poziționare".

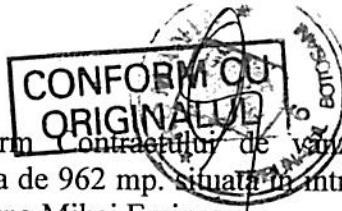
Reclamantul a refuzat invitația pârâtei, precum și propunerea de rezolvare a litigiului prezentată de pârâtă, promovând în instanță o acțiune privind anularea adresei nr. 15323/13.12.2023 emisă ca Răspuns la Plângerea prealabilă și admiterea cererii de revocare/anulare în parte a celor două Certificate de urbanism nr. 307/2023 și nr. 308/2023, în sensul eliminării condiției impuse prin pct.5, lit. d. 1

Raportat la prevederile legale prezentate în precedent și disponibilitatea noastră privind soluționarea suprapunerii celor două imobile, dacă reclamantul nu ar fi făcut opoziție, suprapunerea virtuală se rezolva prin operațiunea de re poziționare și nu era nevoie să investească instanța de judecată cu o astfel de cerere.

Contrar celor invocate în admiterea acțiunii, pârâtul nu a schimbat destinația imobilelor urmare a întocmirii documentației cadastrale pentru intabularea drumului sătesc DS 445- Strada Izvorului, cu datele de identificare conforme cu măsurătorile efectuate în teren și documentația întocmită de PFA Cilibiu Eusebiu, lucrare tehnică care nu a fost constatată de O.C.P.I. Botoșani, ca eronată întocmită.

Urmare a celor expuse, pârâta a atras atenția asupra următorului aspect

-DS 445, Strada Izvorului, a fost intabulat conform H.C.L. nr. 146 din 31.10.2017 emisă de Consiliul Local al comunei Mihai Eminescu, fiind efectuate modificări cu privire la suprafață (corect 836 mp. din măsurători în PC. 445).



-Reclamantul a achiziționat conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 3183/2019 la S.P.N. "NOTARIAS", suprafața de 962 mp. situată în intravilanul satului Stâncești, pc.446, având Cartea Funciară nr.53791 comuna Mihai Eminescu.

6. Prin operațiunea de re poziționare a imobilelor menționate la pct.4 din întâmpinare, reclamantul nu este expropriat de suprafața de teren achiziționată conform contractului de vânzare autenticat sub nr.3183/2019 așa cum greșit invocă la pct. V din acțiune, din contră, re poziționarea cărților funciare stabilește amplasamentul terenurilor conform cu realitatea din teren și măsurătorile din cadastru general potrivit schițelor ortofotoplan situație terenuri CF intabulate actual și situație cadastru general.

Susținerile reclamantului cu privire la exproprierea terenului în fapt și în mod direct, pentru ca pârâtul să poată efectua direct intabularea, este combătută prin prevederile legale în materie, legiuitorul reglementând o procedură strictă în acest sens.

Pârâtul nu a contestat calitatea de titular al dreptului de proprietate a reclamantului, ci a reclamat configurația imobilului intabulat, în sensul că, geometria terenului a fost recepționată greșit de O.C.P.I. Botoșani în anul 2011, nefiind conformă cu realitate din teren.

CertIFICATELE de urbanism nr. 307 și nr. 308 emise la data de 02.11.2023, respectă conținutul și forma prevăzută de art.6 alin.(1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe care l-a redat mai jos:

„(1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 și la art. 43 lit. a):

a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic a/ terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii;

b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;

c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construire; c) indică nominal operatorii de rețele tehnico-edilitare care vor emite respectivele avize/acorduri; avizele se vor solicita doar de la posesorii de rețele supraterane și subterane care afectează suprafața de teren și/sau construcțiile pentru care se solicită certificate de urbanism, cu consultarea bazei de date urbane constituite în condițiile legii;

d) încunoștințează investitorul /solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării/.

Prin emiterea certificatelor de urbanism prin care s-a solicitat „actualizare geometrie imobil pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189”, reclamantul nu este atins în dreptul de proprietate privind suprafața de 962 mp. teren intravilan, situată în PC. 446, acțiunea nu atrage o cedare a dreptului de proprietate, operațiunea de re poziționare implicând eliminarea suprapunerii virtuale și poziționarea corectă a imobilelor conform realității din teren.

7. În momentul constatării de către reclamant a "suprapunerii virtuale" (așa cum chiar el o precizează în adresa nr. 5593/09.07.2020 înaintată către O.C.P.I. Botoșani) măsura legală pe care trebuia să o întreprindă era promovarea unei acțiuni de contestare a Încheierii de intabulare privind înscrierea în Cartea Funciară nr.58189 Mihai Eminescu a drumului DS 445.

8. Referitor la considerentele reclamantului de la punctul 1.3. potrivit cărora cererea de intabulare a pârâtului pe amplasamentul actual trebuia să primească soluție de respingere, a arătat faptul că, deoarece intabularea reclamantului este în coordonate STEREO 70, a intervenit suprapunerea virtuală.

9. A apreciat un abuz pretențiile formulate de reclamant prin cererea de chemare în judecată, pârâtul își apară dreptul său de proprietate publică, aceasta fiind o obligație nu doar un drept.

În concluzie, motivat de apărările expuse pe larg prin întâmpinare și înscrisurile atașate, pârâta a solicitat respingerea ca nelegală și neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

A solicitat administrarea probei cu înscrisurile atașate.

Analizând cererea dedusă judecății, instanța reține următoarele:

În cauza ce face obiectul acțiunii de față, reclamantul Sandu Dan-Oliviu a solicitat anularea adresei nr. 15323/13.12.2023 emise ca răspuns la plângerea prealabilă, admiterea plângerii prealabile și admiterea cererii de revocarea/ anulare în parte a actelor administrative constând în certificatul de urbanism nr. 307/02.11.2023 și certificatul de urbanism nr. 308/02.11.2023 în sensul eliminării condiției impuse prin pct. 5 lit. D. l- avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură - referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189. Pe cale de consecință, reclamantul a solicitat obligarea pârâtei la eliberarea certificatelor de urbanism cu eliminarea obligațiilor referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189.

Într-adevăr, prin certificatul de urbanism nr. 307/02.11.2023 și certificatul de urbanism nr. 308/02.11.2023 a fost condiționată efectuarea lucrării supusă autorizării de îndeplinirea condiției referitoare la actualizarea geometriei imobilului pentru eliminarea suprapunerii cu imobilul înscris în CF 58189.

Această condiție suplimentară pentru emiterea autorizației de construire nu corespunde niciunui text de lege aplicabil în domeniul autorizării edificării construcțiilor.

Aceasta, în condițiile în care prin Adresa nr. 15323 din data de 13.12.2023 emisă de Comuna Mihai Eminescu către reclamant de la filele 20-21 din dosar, se recunoaște faptul că geometria imobilul reclamantului identificat cu număr cadastral 53791 a fost recepționată greșit de OCPI în anul 2011 și nu este conformă realității din teren, fiind vorba despre o suprapunere doar scriptică cu imobilul DS 445 – Strada Izvorului ce face parte din domeniul public al unității administrativ-teritoriale, iar nu una reală.

În aceste condiții, repoziționarea urma să se realizeze în condițiile Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, pe cale administrativă, în caz de refuz de a se conforma reclamantul putând fi acționat în judecată de către proprietarul imobilului cu care se pretinde a se suprapune terenul acestuia.

Pârâta Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Mihai Eminescu era obligată, în calitate proprietar al imobilului DS 445 – Strada Izvorului ce face parte din domeniul public al unității administrativ-teritoriale, a acționa conform Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, iar nu să impună suplimentar, în mod nelegal, prin certificatele de urbanism emise în favoarea proprietarului imobilului cu care se pretinde suprapunerea scriptică, iar nu reală imobilul a proprietatea sa, o obligație de repoziționare, drept condiție pentru emiterea autorizației de construire solicitate.

Reținând totodată că răspunsul la plângerea prealabilă nu reprezintă un act administrativ prin care să se dea naștere unor raporturi juridice distincte, ci doar punctul de vedere al pârâtei cu privire la demersul administrativ al reclamantului, petit ce urmează a primi o soluție de respingere, în temeiul art. 8 și 18 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, instanța urmează a admite, în parte, acțiunea formulată de reclamantul Sandu Dan-Oliviu, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu și a anula parțial certificatele de urbanism nr. 307 și 308 din 02.11.2023, în sensul eliminării obligației referitoare la actualizarea geometriei imobilului.

În temeiul art. 453 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța urmează a obliga pârâta, ca parte căzută în pretenții, la plata către reclamant a cheltuielilor de judecată în cuantum de 1500 lei reprezentând onorariu de avocat.

Pentru aceste motive,

**ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite, în parte, acțiunea formulată de reclamantul Sandu Dan-Oliviu domiciliat în Botoșani, str. Sucevei nr. 11, sc. B, et. 2, ap. 9, județul Botoșai, cu domiciliul ales pentru comunicarea înscrisurilor în Botoșani, la Cabinet avocat Aiftincă Ionela cu sediul în Botoșani, B-dul George Enescu nr. 3, județul Botoșani, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Mihai Eminescu - Ipotești, comuna Mihai Eminescu nr. 33, județul Botoșani.

Anulează parțial certificatele de urbanism nr. 307 și 308 din 02.11.2023, în sensul eliminării obligației referitoare la actualizarea geometriei imobilului.

Obligă pârâta la plata către reclamant a cheltuielilor de judecată în cuantum de 1500 lei reprezentând onorariu de avocat.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea și motivele de recurs urmând a se depune la Tribunalul Botoșani.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 10.10.2024.

PREȘEDINTE,
Pintilei Silvia

GA VIER,
Alej Elena

23.IUN. 2025

Red. P.S., 23.12.2024
Tehnored. A.E.
4 ex

TRIBUNALUL BOTOȘANI

Prezenta copie este conformă
cu originalul hotărârii

fiind definitivă prin
Dec. 182/05.05.2025
Achitat taxă de legalizare

Nume si prenume: SANDU DAN-OLIVIU
Cod client (CIF BT): 4407098

Data: 30.05.2025

LISTA IBAN-uri

IBAN-urile conturilor dumneavoastra curente deschise la Banca Transilvania sunt:

Moneda	Descriere cont	IBAN
RON	Cont curent	RO24BTRLRONCRT0440709801

SEMNATURA BANCII:
BANCA TRANSILVANIA
SUCUASHEI
Asavei Andreea Roxana
30-05-2025

Informatii suplimentare despre produsele si serviciile oferite de Banca Transilvania puteti obtine apeland Call Centerul Bancii Transilvania la numerele de telefon:

0801 010128(BT) - apelabil din reseaua Telekom Romania

0264 30 8028(BT) - apelabil din orice retea, inclusiv international

*8028(BT) - apelabil din retelele Vodafone si Orange

Vizitand site-ul: www.bancatransilvania.ro

sau scriind un e-mail la: contact@bancatransilvania.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOSANI
COMUNA MIHAI EMINESCU
SECRETAR GENERAL



Referat,

Subsemnatul Suhăreanu Bogdan Gabriel, secretar general al comunei Mihai Eminescu, prin prezentul referat, vă aduc la cunoștință, în conformitate cu prevederile art. 71 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, necesitatea îndreptării erorii materiale în dispozitivul HCL nr. **71/30.06.2025 privind plata obligațiilor stabilite prin sentința civilă nr. 339/2024 pronunțată de Tribunalul Botoșani, respectiv Decizia nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava** se va modifica ultimul alin. 15 care va avea următorul enunț: **"FANICĂ MOISII"**;

Față de cele menționate, în urma îndreptării erorii materiale, hotărârea va fi transmisă Instituției Prefectului – Județul Botoșani și serviciilor din aparatul de specialitate al primarului.

Secretar general al comunei,

Jurist Suhăreanu Bogdan Gabriel

**ROMÂNIA
JUDETUL BOTOSANI
COMUNA MIHAI EMINESCU
PRIMAR**



REFERAT DE APROBARE

Văzând documentația privind **plata obligațiilor stabilite prin sentința civilă nr. 339/2024 pronunțată de Tribunalul Botoșani, respectiv Decizia nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava în dosarul nr. 410/40/2024**, inițiez proiectul de hotărâre pentru aprobare în forma prezentată.

**P. PRIMAR,
VICE-PRIMAR
VALERIU DROBOTĂ**



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind plata obligațiilor stabilite prin sentința civilă nr. 339/2024 pronunțată de Tribunalul Botoșani, respectiv Decizia nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava

Consiliul local al comunei Mihai Eminescu, județul Botoșani întrunit în ședința din data de **30.06.2025**,

Analizând:

- Referatul întocmit de compartimentul juridic prin care se propune plata sumelor în baza sentinței civile nr. **339/2024 pronunțată de Tribunalul Botoșani, respectiv Decizia nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava în dosarul nr. 410/40/2024**,

- Referatul de aprobare întocmit de primarul comunei însoțit de proiectul de hotărâre,

- Raportul de specialitate al Compartimentului juridic,

- Avizele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Mihai Eminescu,

In conformitate cu prevederile art. 129 alin. (14), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2021 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

In temeiul art. 196 alin. (1), lit. a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2021 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Mihai Eminescu adopta prezenta HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă suportarea din bugetul local, trecerea pe cheltuieli și plata sumei de **3.000 lei** d-nului Sandu Dan Oliviu, reprezentând cheltuieli de judecată în baza Sentinței civile nr. 866/2024 în dosarul nr. 2505/193/2022, rămasă definitivă prin Decizia nr. **339/2024 pronunțată de Tribunalul Botoșani, respectiv Decizia nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava în dosarul nr. 410/40/2024**.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul juridic.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului - Județul Botoșani, Primarului comunei MIHAI EMINESCU, Serviciului juridic.

**P. PRIMAR,
VICEPRIMAR
VALERIU DROBOTĂ**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
BOGDAN-G. ARTEL SUHĂREANU**

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la necesitatea promovării proiectului de hotărâre **privind plata obligațiilor stabilite prin Sentința Civilă Nr. 339/2024 pronunțată de Tribunalul Botoșani, respectiv Decizia Nr. 182/2025 a Curții de Apel Suceava**

Proiectul de hotărâre a fost promovat ca urmare a referatului de specialitate întocmit de Compartimentul Juridic, înregistrat sub **Nr. 7281** din **24.06.2025** prin care se solicită plata sumei de **3.000 lei** cu titlu de cheltuieli de judecată aferentă **Dosarului Nr. 410/40/2024** aflat pe rolul Curții de Apel Suceava, rămasă definitivă prin **Decizia Nr. 182/05.05.2025** a Curții de Apel Suceava, respectiv a **Deciziei Nr. 339/2024** a Tribunalului Botoșani și al referatului de aprobare al Primarului Comunei Mihai Eminescu.

Având în vedere necesitatea adoptării proiectului de hotărâre prezentat și respectarea prevederilor Art. 129, alin. (14), din Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr. 57/2021 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare și în temeiul Art. 196, alin. (1), lit. a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr. 57/2021 privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare, s-a constatat ca sunt îndeplinite condițiile de formă, motivația de fapt pentru promovarea și adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Întocmit,
CONSILIER JURIDIC,
Șerban

Ptr. ȘEF SERVICIU JURIDIC,
Mihaela Marinela

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOSANI
COMUNA MIHAI EMINESCU
SECRETAR GENERAL**



**CĂTRE:
Primarul comunei Mihai Eminescu
Compartimentul juridic – cons. jur. Mihalache Marinela**

Vă înaintez prin prezenta HCL nr. 71 adoptată de Consiliul Local în
ședința din data de 30.06.2025.

Secretar general al comunei,
jurist, BOGDAN – GABRIEL SUHĂREANU