

EXPERTIZA TEHNICĂ CADASTRALĂ

*Conf.univ.dr ing. IOAN IENCIU, lect.univ.dr.ing. LUCIANA OPREA,
lect.univ.dr.ing. GEORGE EMANUEL VOICU, lect.univ.dr.ing. TUDOR BORȘAN
Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia
Lect.univ.dr.ing. LARISA FILIP, Universitatea din Petroșani*

ABSTRACT: *The cadastre technical expertise. In practice, frequently appear situations where clarification of the facts forming the subject or the link between certain circumstances raised by the parties requires expert knowledge. In this case, the law provides for the court to order that an expertise, in this case in cadastre domain.*

Keywords: expert knowledge, expertise, cadastre.

Introducere

Dreptul de proprietate este un drept real, tipic, cel mai deplin, prin care titularul își poate exercita asupra unui bun al său prerogativele prevăzute de lege. În situația în care dreptul de proprietate asupra unui imobil nu poate fi stabilit datorită unor conjuncturi juridice nefavorabile, imobilul în litigiu este supus unor lucrări de expertiză tehnică judiciară sau extrajudiciară, în funcție de acțiunile judecătorești inițiate. Domeniile pentru care beneficiarii solicită expertize tehnice extrajudiciare sunt cele mai variate: topografie, cadastru, publicitate imobiliară (carte funciară), construcții de orice gen, urbanism, agricultură etc.

Expertiza cadastrală și raportul de expertiză tehnică cadastrală sunt două noțiuni distincte, dar interdependente, întrucât raportul de expertiză este urmarea expertizei, iar aceasta din urmă este activitatea de cercetare pe care se întemeiază raportul de expertiză, conform prevederilor Noului Cod de Procedură Civilă.

Expertiza tehnică cadastrală

Expertiza tehnică cadastrală este o lucrare complexă, cu etape de lucru variate ce se execută cu aparatură topografică adecvată și de cele mai multe ori în condiții dificile. Rezolvarea în spiritul legii a obiectivelor fixate solicită din plin

competența expertului prin cunoștințe tehnice și juridice precum și o atitudine corectă, de imparțialitate față de părți, ca singure argumente ce pot să-i conducă la soluții adecvate, dar reale și adevărate din punct de vedere al deținătorilor reali ai imobilelor aflate în litigiu.

Realizarea unei expertize în domeniul cadastrului se face pe parcursul unor etape specifice unei lucrări cadastrale și anume:

- identificarea și contactarea expertului, în specialitatea cadastru, ales din listele biroului local de expertize sau ale altor instituții (ministere, regii, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară);
- prezentarea documentelor, asupra obiectului și scopului lucrărilor de executat;
- stabilirea obiectivelor expertizei;
- întocmirea documentației parcurgând toate lucrările necesare de teren și birou inclusiv redactarea pieselor scrise și desenate;
- verificarea și avizarea raportului de expertiză tehnică extrajudiciară de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară acolo unde este cazul.

Expertiza topo-cadastrală extrajudiciară poate fi, după cum s-a arătat, solicitată de persoane fizice sau juridice și se execută de experți tehnici judiciari sau experți tehnici extrajudiciari acreditați în specialitatea respectivă.

Obiectul unei asemenea expertize este variat, provenind în special din aplicarea legilor proprietății prin stabilirea dreptului de proprietate asupra imobilelor-terenuri sau/și construcții. Un astfel de raport se poate referi la identificarea imobilelor în vederea intabulării definitive în Cartea Funciară sau/și cu caracter nedefinitiv a titlurilor de proprietate obținute în baza Legii 18/1991, la dezmembrări, unificări și alte asemenea lucrări din domeniul cadastrului.

Raportul de expertiză

Redactarea raportului de expertiză cadastrală constituie etapa de cea mai mare responsabilitate în demersul unui expert. Aproape în toate cazurile, raportul de expertiză are formă scrisă.

Când sunt mai mulți experți se întocmește un singur raport de expertiză; dacă sunt deosebiri de păreri, opiniile separate se consemnează în cuprinsul raportului sau într-o anexă la raport.

Expertul trebuie să respecte mai întâi principalele reguli de formă și procedurale privind raportul de expertiză (alcătuire,

ordinea părților, unele informații obligatorii, semnarea și parafarea paginilor).

De asemenea, trebuie să dovedească profesionalism în organizarea materialului informativ și să formuleze clar concluziile raportului.

Concluzii

Analiza raportului de expertiză cadastrală este etapa care interesează beneficiarii acțiunii expertului, respectiv instanțele sau organele de urmărire penală, părțile, ori, după caz, clienții care au comandat expertiza.

Dacă în urma analizei raportului de expertiză, se descoperă erori de orice fel sau elemente nerezolvate față de obiectivele stabilite, este deschisă calea formulării de obiecțiuni la raportul de expertize. Dacă obiecțiunile sunt formulate de către părți, acestea trebuie să depună, în scris, lista obiecțiunilor la primul termen stabilit de la depunerea raportului, caz în care expertul este chemat, prin scrisoare recomandată, să ia cunoștință de conținutul listei de obiecțiuni și să redacteze răspunsul la obiecțiuni până la termenul stabilit.

BIBLIOGRAFIE

1. Boroi G. – *Noul Cod de procedură civilă - comentariu pe articole*, Editura Hamangiu, București, 2013;
2. Boș N. – *Cartea funciară și expertiza tehnică topo-cadastrală*, Editura ALL Beck, București, 2003;
3. Fleșer A. – *Noțiuni juridice ale cadastrului funciar evidențiate prin raportul de expertiză judiciară*, Alba Iulia, 2014;
4. Ienciu I., Oprea L., Tudorașcu M. - *Dreptul de proprietate în economia de piață*, Pangeea, Nr. 13, p. 45-47, 2013;
5. Miclea M. – *Cadastrul și cartea Funciară*, Editura All, București, 1995;
6. Mihăilă M. ș.a. – *Cadastrul general și publicitatea imobiliară*, Editura Ceres, București, 1995;
7. Oprea L., Ienciu I. – *Cadastru imobiliar*, Seria „Didactica”, Universitatea „1 Decembrie 1918”, Alba Iulia, 2014;
8. Oprea L., Ienciu I., Tudorașcu M. - *Legal And Technical Effects Of Property Law Application In Romania*, 14th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics And Remote Sensing, www.sgem.org, SGEM2014 Conference Proceedings, 2014, vol. 2, p. 337-344;

9. Oprea L., M. Tudorașcu M. – *Cadastru general*, Seria „Didactica”, Universitatea „1 Decembrie 1918”, Alba Iulia, 2013;
10. Oprea L., Ienciu I., Vorovencii I., Popescu C., Voicu G. E.: *An Optimized Cadastral Registration System for Real Estate Property in Romania*, 13th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics And Remote Sensing, www.sgem.org, SGEM2013 Conference Proceedings, 2013, Vol. 2, p. 33 – 40;
11. Tudorașcu M., Ienciu I., Oprea L. - *The Institution Of Property In The New Romanian Civil Code*, 14th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics And Remote Sensing, www.sgem.org, SGEM2014 Conference Proceedings, 2014, vol. 2, p. 521-528.
12. *** – Noul și vechiul Cod de Procedură Civilă;
13. *** – Legea 208/2010 pentru modificarea și completarea OG 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară;
14. *** – Ordonanța de guvern Nr.2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară;
15. *** – <http://legeaz.net/noul-cod-civil-comentat-si-adnotat/noul-cod-civil-comentat-despre-persoane>;
16. *** – www.cjo.ro/coduri-de-drept/noul-cod-de-procedura-civila.