



ROMÂNIA
Avocatul Poporului

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: petitii@avp.ro

Domnului Coliș Paul, Primar

Primaria Comunei Băneasa, județul Constanța



RECOMANDARE

Nr. 69.....din..... 9 MAR 2020 2020

referitoare la respectarea dispozițiilor constituționale privind dreptul de proprietate privată și a dreptului persoanei vătămate de o autoritate publică, prevăzute de art.44 și art.52 din Constituția României

Prin petiția înregistrată la Biroul Teritorial Constanța al instituției Avocatul Poporului sub nr. 49/29.01.2020 (conexată cu petiția nr.104/19.02.2019), **doamna** domiciliată în municipiul str. nr., jud., ne-a sesizat în legătură cu o posibilă încălcare a dreptului de proprietate privată și a dreptului persoanei vătămate de o autoritate publică, prevăzute de art. 44 și 52 din Constituția României.

Din conținutul petiției rezultă faptul că petenta a solicitat în repetate rânduri Primăriei Băneasa, județul Constanța, emiterea Titlului de proprietate conform procesului verbal de punere în posesie nr. 2033/12.12.2016, eliberat de Comisia Locală de Fond Funciar Băneasa pentru suprafața de 6,30 hectare, tarlăua 86, parcela 1229/1, însă până la data sesizării instituției Avocatul Poporului, Primăria Băneasa nu a dat curs solicitării petentei, în sensul de a-i emite titlul de proprietate conform procesului verbal de punere în posesie nr.2033/12.12.2016, semnat și însușit de către persoanele îndreptățite (cei șase moștenitori). Petenta susține faptul că prin adresa nr. 388/29.07.2019, Primăria Băneasa i-a comunicat faptul că în vederea definitivării dosarului privind punerea în posesie a suprafeței de 6,30 ha, după autorul, este necesară semnarea unui *Acord* (care a fost anexat adresei) între Primăria Băneasa și cei șase moștenitori ai autorului

și retransmis în original Compartimentului Agricol din cadrul Primăriei Băneasa. Acest înscris fiind încheiat în vederea exprimării acordului moștenitorilor cu privire la amplasamentul propus și anume reconstituirea dreptului de proprietate în tarlaua T-86, parcela P-1229/1. Acordul a fost semnat de toți moștenitorii și retransmis Primăriei Băneasa cu confirmare de primire din data de 28.08.2019, însă petenta susține că nu a mai primit nici un răspuns de la Primăria Băneasa în legătură cu emiterea Titlului de proprietate.

În vederea soluționării dosarului constituit la Biroul teritorial Constanța, au fost întreprinse demersuri scrise la Primăria Băneasa, județul Constanța. Autoritatea ne-a comunicat faptul că dosarele vor fi trimise la Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța ulterior primirii tuturor acordurilor privind amplasamentul propus de către autoritatea locală, de la toți moștenitorii și titularii cărora li s-a transmis acordul în vederea însușirii și semnării acordului, precum și ulterior obținerii confirmării din partea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, că terenurile se află în rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar Băneasa. Primăria comunei Băneasa a precizat că, a fost încheiat un contract de achiziție publică de servicii de înregistrare sistematică a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară cu un inginer cadastrist, în vederea refacerii planurilor parcelare în cadrul programului menționat mai sus, după care urmează să fie aprobate planurile de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Urmare a analizării răspunsului comunicat de Primăria Băneasa, am constatat faptul că emiterea titlului de proprietate este tergiversată fără să existe motive temeinice, întrucât există procesul verbal de punere în posesie nr. 2033 încă din anul 2016, în baza căruia putea fi emis titlul de proprietate pentru terenul în suprafață de 6,30 ha. Procesul verbal de punere în posesie nr. 2033 din 2016, a fost întocmit conform anexei nr.22, poziția 23, din Hotărârea Comisiei Județene nr.1/2016, pentru suprafața de 6,30 ha (reconstituire). Răspunsul comunicat de către Primăria Băneasa a fost neconcludent și lipsit de argumente juridice întrucât nu precizează stadiul soluționării dosarului petentei și nu face referire la respectarea dispozițiilor legale prevăzute de Hotărârea nr.890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor.

Astfel că, în vederea clarificării situației, reprezentanții Biroului Teritorial Constanța ai instituției Avocatul Poporului, au efectuat în data de 27.02.2020 o anchetă la Primăria Băneasa, județul Constanța.

În urma anchetei efectuate, din analiza dosarului administrativ al petentei și din discuțiile purtate cu reprezentanții legali ai Primăriei Băneasa se evidențiază următoarele concluzii:

În cadrul dosarului administrativ existent la Primăriei Băneasa în ceea ce o privește pe doamna , prin adresa nr.8093/05.09.2018 s-au înaintat Instituției Prefectului Constanța propunerile Comisiei locale de Fond Funciar Băneasa privind transferul persoanelor îndreptățite, validate în Anexa 23 prin Hotărârea Comisiei Județene de Fond Funciar nr.443/09.9.2006, în Anexa 22 pentru punerea în posesie conform Hotărârii de Guvern nr.890/2005. Reprezentanții Primăriei Băneasa precizează că a fost încheiat un contract de finanțare pentru sectorul cadastral nr.13, însă zona în care este

procesul verbal de punere în posesie pentru parcelă 1299, tarlăua 86, **nu face obiectul înregistrării sistematice la acest moment, deoarece rezervele sunt dispuse pe întreg teritoriul administrativ al comunei Băneasa, cu foarte multe parcele.** Pentru suprafețele de pășune nu au existat planuri parcelare, drept urmare nu s-a primit documentația aferentă. Se precizează faptul că Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară organizează sesiuni privind finanțarea sectoarelor cadastrale și înștiințează Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, care invită primăriile din județ și se încheie un contract cu un cadastrist autorizat. **Ca urmare a primirii finanțării, Primăria Băneasa a stabilit la nivel local sectoarele cadastrale care beneficiază de finanțare în vederea înregistrării sistematice.**

În ceea ce privește dosarul petentei, reprezentanții Primăriei Băneasa precizează că se poate face planul cadastral pentru sola 1229/1 și să se trimită documentația aferentă, însă Instituția Prefectului Constanța solicită documentația întocmită pe un sector întreg și nu pe anumite parcele dintr-un sector cum este cazul petentei care nici nu a fost inclus în finanțare deocamdată și nu se află situat în sectoarele în care se efectuează măsurătorile și delimitările suprafețelor de teren.

Conform art.16 alin. (3) pct. f) din Regulamentul de funcționare al Comisiei Județene, aprobat prin Hotărârea Comisiei Județene nr.92/2015, în vederea validării dreptului de proprietate privată, este necesar un plan de delimitare și plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I Constanța din care să rezulte, încadrarea în zonă și delimitarea parcelelor persoanelor îndreptățite. La nivelul U.A.T Băneasa, s-au întocmit un 70 de procese verbale de punere în posesie, însă documentația a fost returnată de Instituția Prefectului pe motiv că nu respectă Regulamentul Comisiei Județene nr.92/2015 al art.16 alin (3) pct. f), în concret cadastrarea sectoarelor și a parcelelor. În baza contractelor de finanțare primite, Primăriei Băneasa a finalizat patru sectoare, atât pentru deținătorii de titluri de proprietate, de procese-verbale de punere în posesie, cât și pentru persoanele care urmează să fie împrumutate, urmând să fie înaintată documentația pentru validarea propunerilor și emiterea titlurilor de proprietate. Reprezentanții Primăriei Băneasa, precizează faptul că soluționarea dosarului petentei, este condiționată de întocmirea planului cadastral conform Legii nr. 165/2013, iar până la acest moment, parcela înscrisă în procesul -verbal de punere în posesie nu face obiectul unui contract de finanțare privind înregistrarea sistematică.

Față de cele expuse, constatăm următoarele:

Conform dispozițiilor art. 5 lit. h) și i) din Hotărârea Guvernului nr. 890/2005, **comisia locală are obligația de a pune în posesie persoanele îndreptățite să primească terenul, a întocmi și înainta comisiei județene documentația premergătoare eliberării titlului de proprietate;** în lipsa îndeplinirii acestor obligații imperativ prevăzute de lege, persoana îndreptățită se află în imposibilitate de a obține titlul de proprietate pentru suprafața validată prin hotărârea Comisiei județene de fond funciar.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 294/2015, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară implementează în prezent Programul Național de Cadastru și Carte

funciară, stabilit pentru perioada 2015-2023, ce are ca obiectiv principal înregistrarea gratuită a tuturor proprietăților imobiliare în Sistemul integrat de cadastru și de carte funciară la nivel național, cu finanțare din venituri proprii, fonduri externe nerambursabile din cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, precum și alocări bugetare ale unităților administrativ teritoriale.

Ca urmare a intrării în vigoare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, **au fost instituite reglementări prin care a fost prevăzută posibilitatea finanțării, precum și a cofinanțării**, din fondurile A.N.C.P.I, a lucrărilor de înregistrare sistematică a proprietăților, inițiate de unitățile administrativ-teritoriale. În ceea ce privește cofinanțarea, conform dispozițiilor art. 9 alin. (29) din Legea nr. 7/1996, lucrările de înregistrare sistematică pot fi desfășurate atât pe sectoarele din intravilan, cât și pe cele din extravilan, neexistând restricții în ceea ce privește numărul imobilelor. Bugetul achiziției serviciilor de înregistrare sistematică este stabilit de unitatea administrativ-teritorială, putând depăși astfel cuantumul de 60 lei/carte funciară, dar potrivit dispozițiilor art. 9 alin. (30) din Legea nr. 7/1996, A.N.C.P.I va deconta doar suma maximă de 60 lei, după recepția lucrării și deschiderea cărților funciare.

Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 1065/2018 stabilește *Procedura privind modalitatea de plată a sumelor destinate cofinanțării lucrărilor de înregistrare sistematică demarate de către unitățile administrativ-teritoriale în aplicarea prevederilor art. 9 alin. (29) - (34) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Astfel, constatăm că începând anul 2018, Primăria Băneasa a demarat procedurile referitoare la efectuarea lucrărilor de înregistrare sistematică a proprietăților, a contractat o firmă specializată pentru realizarea lucrărilor de cadastru pe raza U.A.T Băneasa, **însă lipsa efectuării acestor măsurători la nivelul întregii localități, înseamnă o nerespectare a atribuțiilor stabilite în sarcina Comisiei locale de prevederile art. 27 și art. 116 din Legea nr. 18/1991, precum și de dispozițiile art. 5 lit. i) și art. 34 din Regulamentul din 4 august 2005 privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 890/2005.**

Lipsa planurilor parcelare duce la imposibilitatea eliberării titlurilor de proprietate și pe cale de consecință la nefinalizarea aplicării actelor normative privind reconstituirea dreptului de proprietate.

Printre atribuțiile principale ale acestor comisii locale este și aceea de a pune în posesie, prin delimitare în teren, persoanele îndreptățite să primească terenul, de a completa fișele de punere în posesie a acestora, după validarea de către comisia județeană a propunerilor făcute, și de a înmâna titlurile de proprietate, potrivit competențelor ce le revin conform prevederilor art. 129 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră *Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în*

competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Astfel, în scopul întocmirii de planuri parcelare și realizării documentelor tehnice necesare emiterii titlurilor de proprietate, finanțarea contractului de achiziționare a serviciului autorizat poate fi asigurată și din bugetul local.

Având în vedere considerentele de mai sus, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art.15 alin (1) lit. f), art. 24 și art. 26 din Legea nr.35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al instituției Avocatul Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

R E C O M A N D A R E

1. Primarul comunei Băneasa, județul Constanța, urmează ca în exercitarea atribuțiilor conferite de legislația în vigoare, în scopul garantării drepturilor constituționale ale petentei:

- să efectueze toate diligențele și să dispună toate măsurile care se impun în vederea cadastrării sectorului care include tarlăua 86, parcela 1229/1, pentru care a fost emis procesul verbal de punere în posesie în favoarea petentei încă din anul 2016;
- la finalizarea măsurătorilor cadastrale aferente sectorului de care aparține terenul petentei, în calitate de Președinte al Comisiei Locale de Fond Funciar, să dispună întocmirea și înaintarea documentației premergătoare emiterii titlului de proprietate către Comisia Județeană de Fond Funciar Constanța.

2. Primarul comunei Băneasa, județul Constanța, va informa în 30 de zile, Avocatul Poporului, prin Biroul Teritorial Constanța, cu adresa în mun. Constanța, B-dul Ferdinand nr.7 Bis, cu privire la însușirea recomandării și a măsurilor dispuse.

București 9 martie 2020

AVOCATUL POPORULUI

