

**Către: Ion VOICU**  
**E-mail: [iondanvoicu@yahoo.com](mailto:iondanvoicu@yahoo.com)**

**Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**Referitor la: solicitarea privind aspecte referitoare la modificarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv înregistrarea sistematică a imobilelor**

Stimate Domnule,

Urmare a adresei dumneavoastră, comunicată prin e-mail, înregistrată la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu nr. 12872/24.06.2016 referitoare la modificarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv înregistrarea sistematică a imobilelor, vă comunicăm următoarele:

1. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare (Lege), a fost modificată odată cu intrarea în vigoare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 35/2016, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 489 din 30 iunie 2016. Astfel, art. 10 alin. (5) din Lege prevede că *"În scopul accelerării înregistrării sistematice, precum și al creșterii numărului imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, Agenția Națională, prin oficiile teritoriale, poate deschide cărți funciare din oficiu, la nivelul unității administrativ-teritoriale, prin conversia în format electronic a informațiilor existente în evidențele oficiilor teritoriale referitoare la drepturile reale pentru care au fost îndeplinite formalitățile legale de publicitate, precum și a informațiilor grafice și textuale ale imobilelor"*, reglementarea având ca obiectiv preluarea informațiilor cu privire la imobile și deținători, existente în documentele ținute pe suport de hârtie ori în baze de date locale, organizate la nivelul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, conversia acestor informații și gestionarea lor în format electronic. Activitățile avute în vedere de scopul acestei reglementări sunt:

➤ conversia din oficiu a cărților funciare analogice existente în arhivele oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, prin preluarea informațiilor active din aceste cărți și deschiderea de cărți funciare electronice în sistemul informatic de cadastru și carte funciară. Menționăm faptul că, în zonele de aplicare ale Decretului – Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare există în continuare un număr semnificativ de cărți funciare care conțin informații privind imobilele și proprietarii. Astfel, din aproximativ 10 milioane de cărți funciare existente, în format analogic, la nivel național, cuprinzând înscrieri referitoare la imobile din intravilanul și extravilanul zonelor cooperativizate, respectiv necooperativizate, doar o parte din informații au fost convertite în sistemul informatic de cadastru și carte funciară (cu preponderență pentru intravilanul zonelor urbane), realizate fie la cererea titularilor, fie la inițiativa oficiilor teritoriale;

➤ conversia planurilor de amplasament și delimitare, planuri care reprezintă identificare și descrierea imobilelor, o parte fiind întocmite în sistem de coordonate locale, incompatibil cu sistemul național de referință Stereo 70 și care necesită transcalculare, iar o parte, deși sunt executate în sistemul de coordonate menționat, nu au fost, oficial, integrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;

➤ conversia în sistemul informatic a datelor din registrele de transcripțiuni – inscripțiuni, sistem utilizat cu precădere în zonele istorice din sudul țării pentru înregistrarea actelor și faptelor juridice referitoare la imobile.

Odată cu elaborarea acestei reglementări s-a avut în vedere faptul că informațiile din aceste evidențe, care reflectă evoluția istorică a sistemelor de înregistrare a proprietăților în România, constituie o sursă importantă și relevantă de date și informații

active despre imobile și proprietari, care trebuie valorificată prin transpunerea lor în format electronic, pentru o mai bună evidență și gestionare. Precizăm faptul că această soluție a fost adoptată și de alte țări precum Ungaria, Cehia, Serbia.

Prin reglementarea introdusă la alineatele (6) – (9) ale art. 10 din Lege s-a dat posibilitatea titularilor drepturilor reale, înregistrate în vechile evidențe, să verifice, în cadrul procesului de afișare publică, modul în care au fost preluate informațiile din aceste evidențe și să solicite corectarea, din punct de vedere tehnic și juridic, într-un termen rezonabil, respectiv un an de la data deschiderii cărților funciare electronice.

2. În ceea ce privește dispozițiile art.11 alin. (22<sup>1</sup>) din Lege conform cărora: *"În cazul imobilelor, respectiv terenuri cu sau fără construcții situate în extravilan, care au făcut obiectul legilor fondului funciar, indiferent dacă au fost sau nu înregistrate anterior în sistemul integrat și dacă sunt împrejmuite sau nu, în măsura în care există deficit de suprafață în sectorul determinat și nu se pot stabili amplasamentele și suprafețele terenurilor, se va înființa o carte funciară a titlurilor de proprietate din sectorul cadastral, în care se vor înscrie și celelalte drepturi reale constituite asupra imobilelor",* acestea reglementează o situație de excepție, respectiv aceea în care, cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor, din însumarea suprafețelor parcelelor înscrise în titlurile de proprietate rezultă un deficit de suprafață în sectorul cadastral determinat, iar amplasamentele și suprafețele terenurilor nu pot fi stabilite și titularii drepturilor de proprietate nu sunt de acord cu diminuarea suprafețelor reconstituite/constituite conform legilor fondului funciar.

Menționăm faptul că, potrivit prevederilor art. 12 alin. (3) din Lege, deținătorii imobilelor au obligația de a participa la realizarea lucrărilor de înregistrare sistematică, în sensul de a permite accesul specialiștilor să execute măsurătorile, de a prezenta actele juridice referitoare la imobile, de a identifica limitele imobilelor împreună cu echipele care realizează lucrările de specialitate, de a verifica informațiile referitoare la imobilele pe care le dețin, în etapa de publicare a documentelor tehnice cadastrale.

Astfel, prevederile menționate mai sus reglementează situațiile care pot genera blocaje în procesul de înregistrare sistematică în condițiile în care, în pofida realității constatate în teren, nu există consens între proprietari, în ceea ce privește suprafața măsurată a sectorului cadastral și a faptului că titularii nu pot oferi informații concludente cu privire la amplasamentele și limitele imobilelor pe care le dețin.

Dreptul de dispoziție al titularilor drepturilor reale înscrise în cărțile funciare derivate cu privire la imobile, precum și exercitarea celorlalte atribute ale dreptului de proprietate sunt asigurate conform prevederilor art. 11 alin. (22<sup>6</sup>) din Lege, respectiv *"Proprietarul înscris în cartea funciară individuală derivată din cartea funciară a titlurilor de proprietate din sector poate exercita liber prerogativele dreptului său de proprietate, potrivit legii, în regim de carte funciară."*

Actualizarea cărților funciare individuale derivate, realizată prin stabilirea amplasamentului și a limitelor fiecărui imobil, va putea fi obținută pe baza acordului unanim al proprietarilor, în cadrul unui proces de recunoaștere reciprocă a limitelor imobilelor, iar în cazul în care proprietarii nu se înțeleg, pe baza unei hotărâri judecătorești definitive, în conformitate cu prevederilor art. 11 alin. (22<sup>5</sup>).

Reglementarea menționată mai sus are caracter de excepție, iar modul de soluționare a deficitului de suprafață în cadrul tarlalei este reglementat de dispozițiile art. 11 alin. (20) și (21) din Lege, care stabilesc: *„(20) Cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor pentru care au fost emise titluri de proprietate potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare, dacă la nivelul unei tarlale se constată un deficit de suprafață, suprafața fiecărui imobil din respectiva tarla se diminuează proporțional cu suprafața din titlul de proprietate. Ulterior finalizării procedurilor*

**de inventariere a terenurilor prevăzute de Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, se va proceda, la cererea proprietarului, la atribuirea diferenței de suprafață, în condițiile legii. (21) Diferența de suprafață de teren prevăzută la alin. (20) se va acorda din terenurile care pot face obiectul restituirii în natură în limita disponibilului din unitatea administrativ-teritorială unde se efectuează înregistrarea sistematică, iar în cazul în care nu mai există disponibil, comisiile abilitate conform legilor de restituire a proprietății au posibilitatea să propună și să stabilească acordarea de măsuri compensatorii, în condițiile legii.”**

În ceea ce privește gratuitatea lucrărilor realizate cu ocazia implementării Programului Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF), în perioada 2015-2023, art. 10 alin. (1) din Lege prevede că **“Înregistrarea sistematică a proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează pe baza măsurătorilor necesare realizării planului cadastral, în care sunt determinate poziția limitelor dintre imobilele învecinate, din oficiu, gratuit și în mod sistematic, pe baza realității din teren, identificată conform art. 11 alin. (2) lit. e) și f), indiferent de apartenența imobilului la domeniul public sau privat al statului ori al unității administrativ-teritoriale sau de calitatea de proprietar, posesor ori deținător legal sau detentor precar prevăzut la art. 918 din Codul civil.”** Planul cadastral al imobilelor și cărțile funciare deschise vor reflecta situația tehnică și juridică actuală a imobilelor, identificată prin măsurătorile efectuate și actele juridice colectate.

În concordanță cu aceste prevederi, alin. (34<sup>1</sup>)-(34<sup>2</sup>) ale art. 9 din Lege, stipulează faptul că: **„(34<sup>1</sup>) În cadrul Programului național de cadastru și carte funciară, se finanțează, în condițiile legii, și lucrările de înregistrare sistematică ce vor fi inițiate de unități administrativ-teritoriale, având ca obiect sectoarele cadastrale din cadrul unităților administrativ-teritoriale, care cuprind imobile din extravilan, indiferent de calitatea titularului dreptului, respectiv proprietar, titular al unui drept real asupra imobilului sau posesor. (34<sup>2</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (34<sup>1</sup>), în unitățile administrativ-teritoriale în care nu sunt terenuri în extravilan, unitățile administrativ-teritoriale beneficiare prevăzute la alin. (34<sup>1</sup>) pot demara lucrările de înregistrare sistematică la nivelul sectoarelor cadastrale din intravilan.”**

În consecință, dispozițiile alin. (34<sup>3</sup>)-(34<sup>8</sup>), introduse în cadrul aceluiași articol, prevăd modul de acordare a finanțării pentru lucrările de înregistrare sistematică. Reglementarea posibilității utilizării veniturilor proprii ale Agenției Naționale pentru asigurarea suportului financiar necesar autorităților locale pentru realizarea înregistrării sistematice a imobilelor situate în sectoare cadastrale din extravilan și, pe cale de excepție, a imobilelor situate în sectoare cadastrale din intravilan, a fost adoptată în scopul accelerării realizării cadastrului în România, precum și a susținerii implementării noilor scheme de plăți aplicate în agricultură în perioada 2015 – 2020, asigurându-se o bază corectă de sprijin financiar aferent acestor imobile.

De asemenea, realizarea cu prioritate a înregistrării imobilelor situate în extravilan, va sprijini procesul de restituire a proprietăților, conform legislației speciale, soluționarea suprapunerilor de terenuri, precum și a celor generate de necesitatea stabilirii amplasamentelor legale și a delimitării terenurilor proprietate a statului.

Totodată, în scopul accelerării ritmului de desfășurare a lucrărilor sistematice de cadastru, prin modificarea art. 9 alin. (32) din Lege s-a prevăzut posibilitatea ca unitățile administrativ-teritoriale care derulează lucrări de înregistrare sistematică din fonduri proprii să poată primi cofinanțare din partea Agenției Naționale, ulterior finalizării

înregistrării sistematice la nivel de sector cadastral și nu doar după finalizarea înregistrării la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale.

3. Art. 14 alin. (10) din Lege, prevede că *„Descrierea imobilelor din documentele tehnice ale cadastrului constituie o modalitate de punere în concordanță a situației tehnice a imobilului cu situația juridică cuprinsă în actele juridice. În caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurărilor efectuate. De la data înființării din oficiu a cărților funciare orice evidente cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea.”* Această reglementare este în acord cu principiile, promovate de Lege, privind realizarea procesului de înregistrare sistematică a proprietăților la nivelul întregii țări, principii prin care se urmărește atât înlăturarea deficiențelor generate de aplicarea în timp a legilor de restituire a proprietăților (titluri de proprietate au fost emise fără identificarea amplasamentelor terenurilor, suprafețele nu au fost stabilite prin măsurători la teren, datele înscrise în titluri conțin multe erori și altele), cât și înregistrarea, în mod unitar, a datelor referitoare la proprietăți, complet și conform realității din teren. Aceste principii sunt prevăzute de Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară, aprobate prin ordinul directorului general al Agenției Naționale nr. 533/05.05.2016 și îl includ pe cel al **înregistrării realității din teren. În cadrul procesului de înregistrare sistematică se înregistrează imobilele identificate și măsurate conform realității din teren.”**

4. Răspunderea pentru întocmirea documentelor tehnice ale cadastrului, prevăzută la art. 14 alin. (11) din Lege, este în sarcina executanților lucrărilor de înregistrare sistematică, având în vedere faptul că aceștia realizează identificarea imobilelor, împreună cu reprezentantul primăriei și conform declarațiilor deținătorilor, colectarea actelor juridice privitoare la deținători, precum și prelucrarea și integrarea datelor. Aceste obligații sunt prevăzute în cadrul art. 11 alin. (2), art. 12 alin. (1) și (9) din Lege, în cadrul art. 284, art. 286. și art. 292-294 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordin al directorului general al Agenției Naționale nr. 700/2014, precum și de dispozițiile punctelor 3.3.2.-3.3.5. din Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară, aprobate prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale nr. 533/05.05.2016.

Cât privește Rezoluția dumneavoastră, transmisă împreună cu Întâmpinarea, apreciem interesul arătat în cadrul emisiunilor realizate la postul de radio Antena Satelor, pe tema *”Cadastrul pe înțelesul tuturor”* și ne arătăm disponibilitatea pentru a oferi informații suplimentare referitoare la procesul de înregistrare a proprietăților în cadrul PNCCF.

În ceea ce privește aspectele și propunerile menționate în Rezoluție, apreciem că unele dintre ele au fost promovate prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 35/2016, sau prin alte acte normative. În acest sens, menționăm:

- Realizarea înregistrării sistematice pe sectoare cadastrale, cu prioritate a sectoarelor din extravilan, reglementată prin introducerea alin. (34<sup>1</sup>) la art. 9 din Lege;
- Alocarea cofinanțării de 60 lei/ carte funciară în urma finalizării înregistrării sistematice la nivel de sector cadastral, reglementată prin modificarea alin. (32) al art. 9 din Lege;
- Instruirea personalului de specialitate, reglementată conform anexei care stabilește principalele activități și sumele estimate din venituri proprii pentru realizarea Programului Național, prevăzută în Hotărârea de Guvern nr. 294/29.04.2015;
- Realizarea lucrărilor de înregistrare sistematică cu finanțare din fonduri externe: în cadrul Programului Operațional Regional 2014 -2020 este inclusă Axa

prioritară 11 – *Extinderea geografică a sistemului de înregistrare a proprietăților în cadastru și cartea funciară care are ca scop efectuarea înregistrării sistematice a proprietăților imobiliare din zone rurale mai puțin dezvoltate ale României în 793 de UAT-uri.*

Cu privire la celelalte aspecte, nereglementate încă, vom analiza cu atenție propunerile transmise și vom avea în vedere integrarea soluțiilor formulate în viitoarele reglementări în domeniu, în măsura în care acestea sunt în concordanță cu principiile și viziunea noastră asupra procesului de înregistrare sistematică, precum și cu atribuțiile Agenției Naționale.

Cu deosebită considerație,



Florentina PENCEA  
Director  
Direcția Juridică și Resurse Umane

