

**Principalele modificări introduse prin
Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.
64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității
imobiliare nr. 7/1996**

Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 stabilește noi proceduri privitoare la:

Dispoziții generale și organizarea activității:

- ✓ clarificarea definiției imobilului, prin înlocuirea sintagmei *una sau mai multe parcele de teren alăturate* cu termenul *teren*, respectiv eliminarea precizărilor referitoare la *categoria de folosință*:
Art. 1. - (5) Prin **imobil**, în sensul prezentei legi, **se înțelege terenul**, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.
(5¹) *Imobilul definit la alin. (5) se înscrie într-o carte funciară.*
Pe cale de consecință au fost eliminate mențiunile referitoare la parcela de teren, entitățile de bază ale sistemului integrat de cadastru și carte funciară **fiind** imobilul și proprietarul.
- ✓ înființarea, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești, a cel puțin unui birou de cadastru și publicitate imobiliară, sau după caz, a unui birou de relații cu publicul;
- ✓ facilitarea colaborării, pentru probleme de interes comun, între reprezentanții Agenției Naționale/oficiilor teritoriale și cei ai: unităților administrativ-teritoriale, instanțelor de judecată sau Consiliului Superior al Magistraturii, Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România sau Camerei Notarilor Publici;
- ✓ asigurarea accesului on-line la cărțile funciare în format electronic pentru instituțiile publice și notarii publici, precum și furnizarea online a serviciilor de cadastru și publicitate imobiliară altor persoane fizice și juridice interesate;
- ✓ reorganizarea CNGCFT, sub denumirea de Centrul Național de Cartografie, ca instituție cu personalitate juridică, care preia întreg patrimoniul și personalul Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție;
- ✓ formarea profesională continuă și pregătirea personalului prin intermediul

personalitate juridică, prin Institutul Notarial Român, sau prin alte entități abilitate;

- ✓ detalierea reglementărilor referitoare la registrul electronic național al nomenclaturilor stradale (RENNS):
 - definirea registrului electronic național al nomenclaturilor stradale;
 - instituirea obligativității utilizării RENNS la nivel național, pentru sprijinirea

ANCPI/Str. Splaiul Independenței nr. 202A, etaj 1, sector 6, Cod poștal 060022, București, ROMÂNIA
Telefon: (+4021) 317 73 39; Fax: (+4021) 316 52 24; e-mail: office@ancpi.ro; www.ancpi.ro

- instituțiilor și autorităților administrației publice centrale și locale în procesele de lucru proprii, eliminându-se astfel costurile și sarcinile administrative ocazionate de modalitatea actuală de realizare și actualizare a nomenclurii stradale;
- obligarea autorităților administrației publice locale în sensul furnizării și actualizării datelor cu privire la nomenclatura stradală proprie;
 - reglementarea notării modificării adresei administrative. Din considerente de ordin practic și financiar, având în vedere numărul mare de imobile afectate (bulevarde, artere, străzi), s-a prevăzut o derogare de la regula comunicării din oficiu a încheierii de carte funciară.
- ✓ modificarea dispozițiilor referitoare la tarife și încasări:
- suportarea de către Agenția Națională, din sumele alocate de la bugetul de stat cu această destinație, a onorariilor și tarifelor în vederea eliberării certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar și dezbaterii procedurilor succesoriale necesare finalizării înregistrărilor sistematice;
 - stabilirea unui comision, prin negociere între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici, în vederea încasării de către notarii publici a tarifelor pentru cererile având ca obiect furnizarea serviciilor prestate de Agenția Națională și unitățile sale subordonate;
- ✓ instituirea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară:
- în scopul eliberării certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari și, după caz, a dezbaterilor succesoriale, a întocmirii documentațiilor cadastrale și a înregistrării gratuite a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
 - care se va realiza pe baza strategiei Agenției Naționale, aprobate de consiliul de administrație;
 - finanțat din bugetul de stat, precum și din alte surse financiare alocate din bugetul unităților administrativ - teritoriale sau din surse internaționale;
 - în cadrul Programului, specificațiile tehnice conținute în documentațiile de atribuire a contractelor de lucrări de specialitate vor fi avizate pentru conformitate cu reglementările specifice de către ANCPI înainte de inițierea procedurilor de achiziție publică, sub sancțiunea neacordării avizului de începere a lucrărilor, respectiv a respingerii cererii de recepție.

Realizarea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii gratuite în cartea funciară:

- ✓ se efectuează pe sector cadastral;
- ✓ procedura detaliată de realizare a lucrărilor sistematice se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale;
- ✓ modificări privind principalele etape:
 - înștiințarea deținătorilor privind începerea lucrărilor se realizează prin intermediul campaniei de informare publică, organizată și desfășurată la nivel național și local;
 - integrarea de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru

-
- a tuturor informațiilor tehnice și juridice preluate de la oficiul teritorial, autoritățile și instituțiile publice sau de la alte persoane fizice și juridice;
- sesizarea camerei notarilor publici de către oficiul teritorial, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesoriale notarului public competent;
 - formularea contestațiilor privind calitatea de posesor;
 - eliberarea de către notarul public a certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari;
- ✓ clarificarea situației limitelor unităților administrativ-teritoriale:
- utilizarea în activitatea autorităților și instituțiilor publice centrale și locale a limitelor unităților administrativ-teritoriale recunoscute reciproc, prin procesele verbale de delimitare, care devin oficiale;
 - documentațiile în care procesele verbale de delimitare a hotarelor nu au fost semnate sau au fost semnate cu obiecțiuni de membrii comisiei de delimitare, sunt înaintate prefectului județului, care inițiază, în termen 30 de zile, la instanțele de contencios administrativ, acțiunea pentru stabilirea limitelor;
 - până la soluționarea irevocabilă în instanță, în activitatea autorităților și instituțiilor publice centrale și locale se folosesc limitele unităților administrativ-teritoriale utilizate de oficiile teritoriale în activitatea de recepție a documentațiilor cadastrale;
- ✓ posibilitatea realizării anumitor lucrări de specialitate de către persoane autorizate în acest scop din cadrul Centrului Național de Cartografie;
- ✓ reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară poate fi corectată fără acordul proprietarilor, în situația în care aceasta nu coincide cu situația reală constatată la teren;
- ✓ întocmirea planurilor parcelare conform situației reale. Compensarea suprafețelor, erorile materiale, precum și erorile de poziționare a imobilelor constatate în titlurile de proprietate emise potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare pot fi realizate, respectiv corectate, cu acordul proprietarului exprimat prin înscris încheiat în formă autentică notarială, ținând seama de situația de fapt și pe baza planului parcelar modificat de persoana autorizată să execute lucrări de cadastru;
- ✓ în cartea funciară se înscriu suprafețele rezultate din măsurători;
- ✓ registratorul de carte funciară și inspectorul de cadastru nu fac parte din echipa care efectuează lucrările la teren;
- ✓ reprezentanții persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru preiau copii legalizate ale actelor juridice, dacă acestea nu există în arhiva oficiului teritorial sau a primăriei;
- ✓ contrasemnarea de către primar a documentelor tehnice cadastrale, anterior recepționării de către oficiul teritorial;
- ✓ introducerea procedurii de constatare a posesorului necontestat ca proprietar:
- se îndeplinește de către notarul public, la sesizarea oficiului teritorial;

- se finalizează cu eliberarea de către notarul public a certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar, în baza căruia se intabulează dreptul de proprietate;
- în cazul în care calitatea de posesor este contestată sau notarul public refuză eliberarea certificatului, în cartea funciară se notează posesia faptică în favoarea posesorului, precum și contestația și acțiunea civilă înregistrată la instanța de judecată competentă sau, după caz, încheierea notarială de respingere. În această situație, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior:
 - din oficiu, la împlinirea unui termen de 5 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat nici un litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară;
 - la cerere, în baza actului de proprietate, a certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive și irevocabile.
- procedura nu se aplică imobilelor din patrimoniul statului sau al unității administrativ-teritoriale;
- ✓ în cazul imobilelor ai căror proprietari sau posesori nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de cadastru, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale;
- ✓ cererile de rectificare se soluționează prin proces-verbal care face parte integrantă din încheierea de înscriere din oficiu în cartea funciară;
- ✓ încheierea de carte funciară prin care se soluționează cererile de rectificare poate fi atacată cu plângere în termen de 15 zile de la comunicare;
- ✓ răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentelor tehnice ale cadastrului și corespondența acestora cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea limitelor imobilelor în concordanță cu actele juridice puse la dispoziție de deținători, revine persoanei autorizate să execute lucrări de specialitate.
- ✓ sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice alt motiv nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor fi radiate la cererea proprietarului imobilului, a oricărei persoane interesate sau din oficiu.

Activitatea de publicitate imobiliară:




- ✓ vechimea în funcția de asistent-registrator principal constituie vechime în specialitate juridică, cu condiția ca persoana în cauză să aibă studii superioare de specialitate juridică;
- ✓ sunt reglementate situațiile de incompatibilitate. Dintre acestea pot fi menționate cu titlu exemplificativ următoarele cazuri în care angajaților ANCPI și ai unităților subordonate le este interzis:

- să instrumenteze cauzele în care beneficiari sunt ei sau soțul/soția, rudele sau afinii până la gradul al treilea inclusiv, persoanele juridice la care ei ori una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționari, asociați, directori sau administratori;
- să execute, în calitate de persoane fizice autorizate sau de experți judiciari, lucrări de specialitate de natura celor prevăzute la art. 4 lit. a) și b) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ în cartea funciară se înscrie suprafața imobilului, reieșită din măsurători cadastrale;
- ✓ conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea din circuitul agricol, precum și la schimbarea categoriei de folosință a imobilelor care fac obiectul înscrierii în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se stabilește prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;
- ✓ în cartea funciară se notează:
 - suprapunerea imobilelor înregistrate în planul cadastral de carte funciară, recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă;
 - obligații de a nu face: interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare;
 - clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) din Codul civil și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2.329 alin. (3) din Codul civil;
- ✓ dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România;
- ✓ se reglementează posibilitatea radierii drepturilor reale înscrise în temeiul unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii;
- ✓ sunt definite operațiunile de apartamentare și sub-apartamentare;
- ✓ în vederea înscrierii în cartea funciară, înscrisul doveditor trebuie să îndeplinească anumite condiții limitative, modificările intervenite fiind următoarele:
 - menționează codul numeric personal, dacă este atribuit;
 - este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului, cu excepția cazului în care se face mențiune despre acestea în cuprinsul actului;
 - este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu

- excepția scutirilor stabilite prin lege sau a situației în care dovada încasării tarifului se face conform procedurilor stabilite prin protocoale încheiate potrivit art. 8 alin. (5) și (6);
- să îndeplinească alte prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului.
- ✓ registratorul va dispune respingerea cererii dacă:
- aceasta sau actul doveditor nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora;
 - actul juridic este lovit de nulitate absolută, prevăzută în mod expres de lege;
 - actul juridic nu îndeplinește condițiile speciale prevăzute de reglementările în vigoare;
- ✓ notarul public poate formula cerere de reexaminare și/sau plângere împotriva încheierii de carte funciară;
- ✓ la autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesoriale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va solicita extras de carte funciară pentru informare;
- ✓ valabilitatea extrasului de carte funciară pentru autentificare încetează:
- prin împlinirea termenului;
 - la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care acesta a fost eliberat;
 - la cererea notarului public care a solicitat extrasul;
- ✓ s-a eliminat termenul de 3 zile în care nu poate fi eliberat un nou extras de carte funciară pentru autentificare;
- ✓ dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și în baza unui certificat eliberat de autoritatea locală competentă;
- ✓ dreptul de ipotecă se radiază în condițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, cu excepția ipotecilor constituite în favoarea autorităților administrației publice centrale și locale, care se pot radia în baza acordului titularului exprimat prin înscris oficial emis de instituția în cauză, care poartă semnătura conducătorului instituției sau a persoanei delegate de acesta, numărul și data înregistrării;
- ✓ în cazul în care reconstituirea dreptului de proprietate funciară se face pe baza planurilor parcelare care corespund vechilor hărți topografice, în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și Decretului nr. 2.142/1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canale, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare, vor continua să fie făcute în aceste cărți, situație în care până la realizarea cadastrului general se va înscrie doar dreptul de proprietate, fără reprezentarea grafică a acestuia. În cazul în care, după verificările făcute de oficiul de cadastru având la bază planul de carte funciară și ortofotoplanul, se constată diferențe, titlul de

- proprietate va fi înscris în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale;
- ✓ în cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă în cartea funciară, de cea din documentația cadastrală precedentă pentru care nu s-a deschis carte funciară sau de suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel:
 - a) dacă suprafața din măsurători este mai mică, atunci suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a declarației proprietarului;
 - b) dacă suprafața din măsurători este mai mare cu un procent de până la 10% inclusiv, în cazul terenurilor din intravilan, și 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) se va depune certificatul pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar.
 - ✓ pentru imobilele proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, în lipsa actelor de proprietate sau a extraselor de pe inventarul bunurilor respective, se poate dispune înscrierea provizorie în baza hotărârii emise în condițiile legii de consiliile județene, de Consiliul General al municipiului București sau de consiliile locale;
 - ✓ în cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra terenurilor, la cererea persoanelor interesate, se va putea înscrie posesia în baza documentelor prevăzute pentru înscrierea posesiei;
 - ✓ constituie contravenții:
 - nerespectarea de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale a obligației de a furniza și actualiza datele cu privire la nomenclatura stradală proprie;
 - nerespectarea obligației de către secretarul unității administrativ-teritoriale sau delegatul acestuia de a comunica către camera notarilor publici competentă sesizarea pentru deschiderea procedurii successorale privind defuncții cu ultimul domiciliu în unitatea administrativ-teritorială în cauză;
 - refuzul semnării sau eliberării de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale a documentelor necesare realizării lucrărilor de cadastru sau pentru înscrierea în cartea funciară;
 - refuzul emiterii certificatului fiscal sau a certificatului necesar pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciară;
 - refuzul avizării planului parcelar de către primar.
 - ✓ Constituie infracțiuni și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal:
 - degradarea sau distrugerea bornelor, reperelor, mărcilor de nivelment și

- a semnalelor din rețeaua geodezică națională, sau împiedicarea unor măsuri de conservare a acestor bunuri;
- modificarea cu intenție a materializărilor limitelor de proprietate;
 - înființarea sau mutarea semnelor de hotar și a reperelor de marcare a limitelor de zonă a căii ferate, drumurilor, canalelor, aeroporturilor, porturilor, căilor navigabile, delimitărilor de hotare cadastrale, silvice, geologice și miniere, fără aprobarea prevăzută de lege;
- ✓ s-a majorat (până la data de 31 decembrie 2012) termenul până la care se pot deschide cărți funciare, cu scutire de la plata tarifelor;
- ✓ alin. (3) al art. 23 din Legea nr. 50/1991 se modifică în sensul că *terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.*

	Prenumele și numele	Funcția	Număr de înregistrare în cadrul compartimentului	Data	Semnătura
Avizat	Marcel GRIGORE	Director General Adjunct		21.8.2012	
Verificat	Nicolae IANCU	Director Direcția de Publicitate Imobiliară			
Întocmit	Alina IANCU	Registrator			
	Mihai LICĂ	Consilier juridic		29.10.2012	