



Exemplar 1

Către: Domnul [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnei/Domnului Director

Referitor la: adresa înregistrată la ANCPPI cu nr. 5421/04.02.2022

Stimate Domn,

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu nr. 5421/04.02.2022, vă comunicăm următoarele:

Începând cu 11 noiembrie 2021 a devenit aplicabilă Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, așa cum fost modificată și completată prin Legea nr. 264/2021 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea art. 121 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (*Lege*).

Aceasta reglementează notarea posesiei în cartea funciară, în cadrul lucrărilor de înregistrare sporadică, la solicitarea persoanei interesate, pentru două situații juridice diferite, respectiv:

1. situația unei suprafețe de teren învecinată cu fondul principal, care rezultă din diferența în plus (de peste 15% în cazul terenurilor din intravilan și de peste 5% în cazul terenurilor din extravilan) dintre suprafața rezultată din măsurători și suprafața înscrisă în cartea funciară, pe baza documentației cadastrale recepționate sau suprafața din documentația cadastrală recepționată pentru care nu s-a deschis carte funciară ori suprafața din actele de proprietate, după caz, stipulată de dispozițiile art. 41 alin. (3) lit. c) din *Lege*;

2. situațiile care vizează o suprafață independentă de teren stipulată de dispozițiile art. 41 alin. (8) din același act normativ.

În primul caz, prevăzut de art. 41 alin. (3) lit. c) din *Lege*, dreptul de proprietate se întabulează asupra întregului imobil, fiind aplicabile prevederile art. 84 din *Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, (Regulament)*, care se referă la imobilele pentru care se solicită prima înregistrare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și pentru care suprafața rezultată din măsurători este diferită de cea înscrisă în cartea funciară deschisă potrivit

Pagina 1 / 3



dispozițiilor Decretului-lege nr. 115/1938, de cea din documentația cadastrală precedentă pentru care nu s-a deschis carte funciară sau față de cea din actul de proprietate.

În ceea ce privește a doua situație, precizăm faptul că potrivit prevederilor art. 41 alin. (8) din *Lege*, "**În cadrul înregistrării sporadice, persoana interesată poate solicita notarea posesiei în cartea funciară în următoarele cazuri:**

a) pentru imobile neînscrise în cartea funciară, în lipsa actelor de proprietate asupra acestora;

b) pentru imobilele înscrise în cărțile funciare din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr. 115/1938, în care nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani anteriori intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare;

c) pentru imobilele cu privire la care s-au emis titluri de proprietate, situate în zonele foste cooperativizate și înscrise în cartea funciară la cerere sau ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică;

d) pentru imobilele situate în zonele necooperativizate cu privire la care a fost înscris provizoriu dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale, ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, în condițiile art. 13 alin. (15);

e) pentru imobile cu privire la care a fost înscris provizoriu dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale, în cadrul procedurii de expropriere în condițiile art. 41¹."

Potrivit dispozițiilor art. 41 alin. (8¹) lit. c) din *Lege*, "**Pentru cazurile prevăzute la alin. (8), notarea posesiei se efectuează în baza următoarelor documente:**

(...)

c) **proces-verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate;**

(...)"

Din interpretarea textelor legale mai sus menționate, rezultă că în toate cazurile enumerate la alin. (8) al art. 41, precum și la alin. (3) litera c) al aceluiași articol, **procesul verbal de vecinătate este un document obligatoriu ce trebuie depus în vederea notării posesiei.**

Menționăm totodată că, potrivit dispozițiilor art. 126 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare (*Regulament*), " (...) în cartea funciară nou-înființată în care se notează posesia nu se preiau înscrierile din cartea funciară deschisă în baza Decretului-lege nr. 115/1938, iar aceasta din urmă se sistează".

Totodată, menționăm că dispozițiile art. 84 alin. (2³) - (2⁶) din Regulament, reglementează situația notificării vecinilor în vederea semnării procesului-verbal de vecinătate și a semnării acestuia pentru situațiile de primă înscriere în sistemul integrat de



cadastru și carte funciară a imobilelor expres prevăzute la art. 84 alin. (1)-(2) din acest act normativ.

Apreciem că pentru cazul în care proprietarul vecin este plecat în străinătate se aplică prevederile art. 84 alin. (2³) și (2⁴) din Regulament, iar pentru situația refuzului proprietarului imobilului vecin de a semna procesul-verbal de vecinătate devin incidente dispozițiile alin. (2⁶) din același act normativ.

În situația în care există acte de proprietate pentru imobil, înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate face potrivit art. 41 alin. (3) din Lege, urmând ca pentru diferența de suprafață fie să se întocmească o nouă documentație cadastrală însoțită de procesul-verbal de vecinătate semnat de toți vecinii, fie se poate solicita instanței de judecată pronunțarea unei hotărâri judecătorești prin care se constată dobândirea dreptului real prin uzucapiune și ulterior, se solicită înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară .

De asemenea, apreciem că sunt aplicabile dispozițiile generale din Codul civil și Codul de procedură civilă cu privire la tipul de acțiune (cerere de chemare în judecată) prin care se poate solicita instanței de judecată pronunțarea unei hotărâri care să suplinească acordul vecinului care a refuzat nejustificat să semneze procesul-verbal de vecinătate sau introducerea unei cereri având drept temei uzucapiunea, după caz.

Cu deosebită considerație,

ILDIKÓ RÁKOSI-SEIWARTH
DIRECTOR GENERAL

Ilidiko Rakosi-Seiwarth
Seiwarth

Digitally signed by
Ilidiko Rakosi-Seiwarth
Date: 2022.02.25
13:10:45 +02'00'

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Mircea-Viorel Popa

Digitally signed by Mircea-Viorel
Popa
Date: 2022.02.24 13:03:19 +02'00'

Întocmit: E.D.
24.02.2022