

Către: Domnul [REDACTED]

Spre știință: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnelor/Domnilor Director

Referitor la: e-mail-urile dumneavoastră din data de 26.06.2019, data de 28.06.2019, data de 01.07.2019, data de 03.07.2019 și data de 05.07.2019

Stimate domn,

Având în vedere e-mail-urile dumneavoastră din data de 26.06.2019, data de 28.06.2019, data de 01.07.2019, data de 03.07.2019 și data de 05.07.2019, înregistrate în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) cu nr. 25762/26.06.2019, nr. 26191/28.06.2019, nr. 26510/01.07.2019, nr. 26957/03.07.2019 și nr. 27339/05.07.2019, vă comunicăm următoarele:

1. Adeverința de contrasemnare a documentelor tehnice ale cadastrului, prevăzută de art. 12 alin. (15) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 7/1996), va fi predată de către Prestator la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în format analogic și digital (fișier .pdf), în cadrul Etapei 2 a livrării *Documentele tehnice ale cadastrului - copie spre publicare*, în conformitate cu prevederile referitoare la *Recepția documentelor tehnice ale cadastrului - copie spre publicare* din *Specificațiile tehnice pentru lucrări de înregistrare sistematică a imobilelor în Sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizate la nivel de unitate administrativ-teritorială*, aprobate prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 357/2018, precum și din *Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru pe sectoare cadastrale în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară*, aprobate prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1427/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Precizăm faptul că, în scopul respectării prevederilor art. 12 alin. (14) și (18) din Legea nr. 7/1996, însușirea documentelor tehnice de către primar va fi obținută anterior depunerii spre recepție a acestora.

2. În cazul în care actele de proprietate conțin erori față de situația reală din teren, la secțiunea asociată părții I a cărții funciare, în câmpul „Observații/Referințe” pot fi menționate elementele eronate de identificare ale imobilelor din actele de proprietate, prevăzute de art. 3 alin. (4) din Ordonanța nr. 28/2008 privind registrul agricol, cu modificările și completările ulterioare.

3. Cu privire la modul de completare a fișierelor .cgxml aferent construcțiilor, precizăm faptul că acesta se regăsește în ghidul de utilizare al aplicației Cadgen 3, pe pagina de internet a ANCPI, la link- ul: <http://www.ancpi.ro/pnccf/documente-support.html>. De asemenea, pentru mai multe detalii, aveți posibilitatea accesării demonstrațiilor video, precum și a schemei .xsd a fișierului .cgxml.

4. În cadrul art. 280 - 346 din *Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară*, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare se regăsesc dispoziții generale privind realizarea lucrărilor sistematice de cadastru.

Astfel, prevederile mai sus amintite sunt completate de prevederile speciale aplicabile fiecărei categorii de lucrări de înregistrare sistematică, verificarea și recepția documentelor tehnice ale cadastrului urmând a fi efectuate în baza specificațiilor tehnice incluse în documentația de atribuire a contractelor de prestări servicii și cu respectarea dispozițiilor procedurale ale Legii nr. 7/1996.

5. Conform prevederilor punctului 3.3.4.2. *Livrabile din Specificațiile tehnice pentru lucrări de înregistrare sistematică a imobilelor în Sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizate la nivel de unitate administrativ-teritorială*, aprobate prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 357/2018, și punctului 3.3.5.2. *Livrabile din Specificațiile tehnice de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru pe sectoare cadastrale în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară*, aprobate prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1427/2017, cu modificările și completările ulterioare, exceptând fișierele .cgxml și .pdf asociate, livrabilele care se predau în format digital vor fi semnate electronic cu semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat digital calificat care întrunește condițiile de validitate potrivit Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică. Forma analogică (hârtie) a livrabilelor trebuie să conțină menționarea explicită a acestei semnături și denumirea Prestatorului care a semnat electronic. Utilizarea semnăturii electronice exclude aplicarea ștampilei Prestatorului și semnăturii olografe pe documentele tipărite, cu excepția Fișelor de date ale imobilelor cu posesori și Fișelor de date aferente imobilelor din sectoarele cadastrale cu deficit de suprafață pentru care există consimțământul titularilor la diminuarea suprafețelor, caz în care fișele de date vor fi semnate olograf și de reprezentantul Prestatorului.

6. Opinăm faptul că certificatele și adeverințele emise de autoritățile administrației publice, cu respectarea definiției prevăzute de art. 2 alin. (2) lit. c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, reprezintă acte administrative.

7. Conform prevederilor art. 41 alin. (5¹) din Legea nr. 7/1996, înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în cazul imobilelor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se va realiza în baza actelor administrative emise cu privire la imobil,

În condițiile legii, care atestă proveniența bunului proprietate publică și care nu se regăsește în rândul celor enumerate la alin. (5) al aceluiași articol.

8. Având în vedere importanța asigurării înscrierii în cartea funciară a unor informații complete și exacte cu privire la imobile, Legea nr. 7/1996 vine în sprijinul deținătorilor de imobile și permite modificarea înscrierilor din cărțile funciare rezultate ca urmare a finalizării procedurii de înregistrare sistematică în condițiile prevăzute de art. 14 alin. (6) - (8) care stabilesc:

„(6) Înscrierea prevăzută la alin. (5) reprezintă prima înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, denumită în continuare prima înregistrare sistematică, rezultată ca urmare a finalizării procedurii de înregistrare sistematică, și poate avea ca obiect imobile:

a) care nu au fost înregistrate anterior;

b) înscrise în evidențele de carte funciară, indiferent dacă situația cadastral-juridică a fost actualizată sau nu.

(7) Înscrierile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice pot fi modificate din oficiu sau la cerere, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente efectuate în condițiile alin. (8).

(8) Efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil ce a făcut obiectul înregistrării sistematice operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.”

Astfel, modificarea înscrierilor din cărțile funciare va putea fi realizată gratuit până la data primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.

9. În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, valorile suprafețelor înscrise în documentele tehnice ale cadastrului se exprimă în metri pătrați fără zecimale.

10. În vederea înregistrării în documentele tehnice și în cartea funciară, este suficientă prezentarea ultimului act doveditor al drepturilor reale privitoare la imobil, în conformitate cu dispozițiile art. 11 alin. (23) din Legea nr. 7/1996.

Totuși, în cazul imobilelor înregistrate în cartea funciară anterior demarării lucrărilor de înregistrare sistematică, cu privire la care există acte juridice neînscrise, Prestatorul va actualiza informațiile privind imobilele, conform actelor juridice puse la dispoziție. Astfel, în cazul în care există modificări referitoare la proprietarul imobilului față de situația înregistrată în cartea funciară, în fișa de date a imobilului se menționează proprietarul înscris în cartea funciară, iar în baza actelor juridice doveditoare colectate, poziția acestuia se radiază și se înscrie ultimul proprietar.

Prestatorul are obligația de a analiza actele juridice puse la dispoziție, care fac dovada transmisiunilor succesive ale drepturilor cu privire la imobilele în cauză, precum și de a le menționa în fișierul .cgxml, în vederea unei reprezentări corecte a datelor tehnice și juridice.

Cu deosebită considerație,

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Victor Adrian GRIGORESCU
DIRECTOR DIRECȚIA DE ÎNREGISTRARE SISTEMATICĂ