

d-na Aug. - Set
d-na I. Barnea
d-na I. Eftimica
27.04.2021

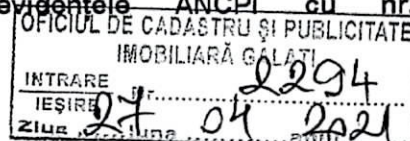
15901 / 27.04.2021

Către: Domnul Dr. ing. dipl. [redacted] N, realizator al emisiunii
„Cadastrul pe înțelesul tuturor”

E-mail: [redacted]

Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Referitor la: Solicitarea înregistrată în evidențele ANCPI cu nr.
15901/06.04.2021



Stimate Domn,

Ca urmare a e-mail-ului dumneavoastră, înregistrat în evidențele instituției noastre cu nr. 15901/06.04.2021, prin care solicitați clarificări privind „modul de aplicare a adresei nr. 27937/23.07.2020 emisă de ANCPI”, vă comunicăm următoarele:

Prin adresa transmisă de către Radio România „Antena Satelor” și înregistrată în evidențele ANCPI cu nr. 27937/24.06.2020, a fost solicitat un punct de vedere referitor la modul de înregistrare a imobilelor în cadrul proiectelor de înregistrare sistematică, cu referire la un caz particular. Astfel, situația pentru care a fost solicitată consiliere metodologică era aceea a unui *imobil compus din mai multe parcele alăturate, aparținând aceluiași proprietar, identificate cu numere topografice diferite și înscrise în cărți funciare distincte, în condițiile în care construcțiile existente depășesc limitele parcelelor.*

În acest context, ținând seama de:

❖ prevederile art. 876 alin. (3) din Codul civil, precum și de cele ale art. 1 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Lege), potrivit cărora *imobilul este format din una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar și care se identifică printr-un număr cadastral unic;*

❖ prevederile art. 9 alin. (24) din Lege, conform cărora planul cadastral al imobilelor și cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării lucrărilor reflectă **situația tehnică și juridică actuală a imobilelor;**

❖ prevederile art. 10 alin. (1) din Lege, potrivit cărora: **„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”;**

❖ prevederile art. 11 alin. (19) din Legea nr. 7/1996, care stabilesc faptul că *în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară, situația tehnică și juridică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară se modifică conform situației tehnico-juridice actuale, identificată prin măsurătorile efectuate și actele juridice colectate.”*

❖ prevederile art. 14 alin. (10) teza I, care stabilesc faptul 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, iar în caz de discrepanță, prevalează situația tehnică identificată în urma măsurărilor efectuate,

Vă rugăm să aveți în vedere faptul că limitele imobilelor care vor fi înscrise în documentele tehnice ale cadastrului, trebuie stabilite potrivit dispozițiilor legale amintite, respectiv conform situației reale și actuale a acestora, apreciată distinct pentru fiecare imobil în parte și identificată în teren de către deținători și persoana fizică sau juridică autorizată care realizează lucrările de înregistrare sistematică.

Totodată, în situații particulare precum cea prezentată în adresa nr. 27937/24.06.2020, fișa de date însoțită de către deținător și persoana autorizată să realizeze lucrările de specialitate, poate constitui dovada faptului că limitele imobilului au fost identificate conform prevederilor legale mai sus menționate.

De asemenea, vă reamintim faptul că, potrivit prevederilor art. 14 alin. (11) din Lege, *răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentelor tehnice ale cadastrului și pentru 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, în condițiile în care deținătorilor de terenuri le revine obligația de a identifica limitele imobilelor împreună cu echipele care realizează lucrările de specialitate, conform prevederilor art. 12 alin. (3) lit. c) din Lege.*

În considerarea faptului că o comunicare eficientă și o bună colaborare între entitățile implicate (ANCPI și oficiile teritoriale, persoanele fizice sau juridice autorizate care realizează serviciile de specialitate, notarii publici, autoritățile și instituțiile publice centrale și locale, regiile autonome și societățile comerciale cu capital parțial de stat, precum și alte entități care dețin în administrare terenuri aflate în proprietatea statului român sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele fizice și juridice care dețin drepturi reale asupra imobilelor) constituie premise importante pentru realizarea lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor, vă asigurăm de întreg sprijinul și colaborarea noastră.

Cu deosebită considerație,

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Semnat digital de
Mircea-Viorel Popa
Data: 2021.04.26
17:18:49 +03'00'

Victor Adrian GRIGORESCU
DIRECTOR DIRECȚIA DE ÎNREGISTRARE SISTEMATICĂ



Victor Adrian
Grigorescu
2021.04.26 13:02:36
+03'00'

06 de 2024



office to: ~~Marinela Bernatu~~ relatiicupublicul

04/05/2021 03:39 PM

From: office/ANCP1

To: relatiocupublicul/ANCPI@ANCPI

CABINET DIRECTOR GENERAL
Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Splaiul Independentei, nr.202A, et1, cam.16
sector 6, cod 060022
tel: +40213176427
fax: +40213165224
email: office@ancpi.ro

----- Forwarded by office/ANCPI on 04/05/2021 03:39 PM -----

From: Mihai Bonardocan [mailto:mihai.bonardocan@otnrl.ro]

To: efill@nps.gov

Cc: ~~office@transphoraplanet.com~~ ~~transphoraplanet@transphoraplanet.com~~ ~~transphoraplanet@transphoraplanet.com~~

~~b6
b7C
b7D~~

~~Copyright © 2000 by [redacted]~~

Date: 04/05/2021 03:06 PM
Subject: Notiunea de Imobil în sensul precizat în adresă

Emisiunea: „Cadastrul pe înțelesul tuturor”

Bună ziua,

Pe adresa emisiunii sosesc întrebări cu privire la modul de aplicare a adresei nr.

27937/23.07.2020 emisă de ANCPI, semnate precum unii colegi nu aplică clarificările emise de către ANCPI cu privire la modul de interpretare a noțiunii. Apreciem ca necesar să comunicăm persoanelor interesate, dacă efortul Agenției de a clarifica noțiunea, a fost prelucrată cu colegii din Oficii.

Precizăm că această adresă, clarificatoare, a fost transmisă spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară din România.

Rugăm nr. de înregistrare și solicităm modul de înțelegere și aplicare unitară a acestui subiect.

Cu aleasă considerație,

dr. ing. dipl. ~~XXXXXXXXXXXX~~ XXXXXXXX

tel. + 81 24 24 277

~~SECRET~~



www.pifca-aei.ro2950 27937 R Racovicean solicitare procedura lucru inregistrare imobile.pdf

Către: **Radio România „Antena 3”**
E-mail: **office@ancpi.ro**
În atenția: **Domnilor [redacted] și Dr. ing. [redacted],**
realizatori ai emisiunii „Cadastrul pe înțelesul tuturor”

Spre știință: **Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară**

Referitor la: **Modul în care se înregistrează imobilele în cadrul proiectelor de înregistrare sistematică**

Stimați Domni

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) cu nr. 27937/24.06.2020, prin care solicitați clarificări privind „modul în care se înregistrează imobilele în cadrul proiectelor de înregistrare sistematică”, vă comunicăm următoarele:

Potrivit prevederilor art. 876 alin. (3) din Codul civil, prin **imobil** se înțelege „*una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic*”.

În concordanță cu prevederile art. 10 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Lege), care reglementează principiul înregistrării sistematice a imobilelor conform realității din teren, alin. (24) al art. 9 din Lege stabilește faptul că planul cadastral al imobilelor și cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării lucrărilor vor reflecta situația tehnică și juridică **actuală** a imobilelor.

De asemenea, potrivit prevederilor art. 11 alin. (19) din Lege, „*în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară, situația tehnică și juridică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară se modifică conform situației tehnico-juridice actuale, identificată prin măsurătorile efectuate și actele juridice colectate*”.

Aceste reglementări sunt completate de prevederile art. 14 alin. (10) din Lege, potrivit cărora „*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 măsurătorilor efectuate*”.

Având în vedere cele de mai sus, în situația expusă de dumneavoastră, **este necesar ca documentele tehnice ale cadastrului să reflecte situația tehnico-juridică actuală, respectiv existența unui singur imobil**, astfel cum este definit în Codul civil. Prin urmare, în urma finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică, în Sistemul Integrat de Cadastru și

Carte Funciară va fi înscris un singur imobil, compus din cele cinci parcele alăturate identificate cu numere topografice, care aparțin aceluiași proprietar.

Precizăm faptul că, de la data înființării din oficiu a cărților funciare, orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării înregistrării sistematice, inclusiv registrele de transcripțiuni și inscripțiuni și cărțile funciare, își pierd valabilitatea, fiind înlocuite cu planul cadastral și noile cărți funciare, în condițiile prevederilor art. 14 alin. (10) și art. 15 din Lege.

Cu deosebită considerație,

MIRCEA VIOREL POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Mircea-Viorel Popa Semnat digital de
Mircea-Viorel Popa

VICTOR ADRIAN GRIGORESCU
DIRECTOR DIRECȚIA DE ÎNREGISTRARE SISTEMATICĂ



Semnat digital
de Victor-Adrian
Grigorescu