



Către: **Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară**
În atenția: **Doamnei/Domnului Director**
Referitor la: **Înscrierea construcțiilor în cartea funciară în procesul de înregistrare sistematică**

Stimată Doamnă/Stimate Domnule Director,

Ca urmare a adresei înregistrate în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 54258/11.10.2022 privind înscrierea construcțiilor în cadrul înregistrării sistematice, vă comunicăm următoarele:

Programul național de cadastru și carte funciară (PNCCF) implementat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) are ca obiective principale înregistrarea gratuită a tuturor proprietăților în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, realizarea planului cadastral al imobilelor și deschiderea cărților funciare la nivelul tuturor unităților administrativ-teritoriale.

În vederea realizării lucrărilor de înregistrare sistematică, în CAPITOLUL III *Organizarea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară* din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (*Lege*), legiuitorul a reglementat principii speciale, distincte de cele prevăzute pentru înregistrarea la cerere a imobilelor. Unul dintre principiile înregistrării sistematice a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară este reprezentat de **înregistrarea realității constatate în teren** potrivit art. 10 alin. (1) din (*Lege*) conform căruia, *„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), art. 12, alin. (9) (...)”*.

În concordanță cu aceste prevederi 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**.

Lucrările de înregistrare sistematică au ca obiect imobilele din unitățile administrativ-teritoriale ori sectoarele cadastrale contractate, așa cum sunt ele definite de art. 1 alin. (5) din *Lege*, respectiv: *„(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.”*

Prin urmare, în vederea realizării în mod corect a documentelor tehnice ale cadastrului, precum și a corespondenței acestora cu realitatea din teren, așa cum este reglementat în articolul *Capitolul 1.3.2.5. Identificarea construcțiilor* din Regulamentul privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară aprobat prin Ordinul Directorului general al ANCPI nr.



1/2020 (Regulament), construcțiile identificate pe teren, cu o suprafață mai mare de 1 mp, se consemnează în fișa de date a imobilului și se înregistrează în documentele tehnice ale cadastrului.

Înscrierea construcțiilor în documentele tehnice și în cartea funciară se realizează în baza actelor doveditoare, ori prin contrasemnarea documentelor tehnice ale cadastrului de către primar, iar în lipsa contrasemnării, în baza situației tehnico-juridice reflectate în documentele tehnice cadastrale, conform procedurii reglementate de alin. (14) - (16) ale art. 12 din Lege, potrivit căroră:

(14) *„Primarul va contrasemna documentele tehnice cadastrale, anterior verificării și recepției acestora de către personalul de specialitate, conform prevederilor alin. (9), în vederea certificării veridicității informațiilor privitoare la imobile și la proprietari, posesori, respectiv alți deținători, care au fost furnizate de către acesta. Contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale are drept consecință însușirea tuturor datelor cu privire la terenuri și construcții, precum și eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate confirmative, cum ar fi: certificatul de atestare fiscală, certificatul de atestare a situației juridice și tehnice a construcțiilor, adeverința prevăzută la art. 13 alin. (1) lit. b) și altele asemenea. (...)*

(16) *În situația în care documentele tehnice nu au fost contrasemnate, aplicându-se procedura aprobării tacite, construcțiile se vor înscrie în cartea funciară fie în baza actelor de proprietate, fie a situației tehnico-juridice reflectate de documentele tehnice întocmite ca urmare a identificării realizate conform art. 11 alin. (2) lit. f) și necontestate în perioada de afișare publică sau cu privire la care cererea de rectificare a fost respinsă. Situația reflectată de documentele tehnice se prezumă a fi în concordanță cu situația tehnică și juridică reală, până la proba contrară.”*

Referitor la construcțiile înscrise în cartea funciară prin contrasemnarea documentelor tehnice ale cadastrului de către primar sau în baza situației tehnico-juridice reflectate în documentele tehnice cadastrale, dispozițiile art. 12 alin. (17) din Lege stipulează că: *„Înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în procesul de înregistrare sistematică potrivit prezentei legi, nu împiedică autoritățile competente să aplice sancțiunile prevăzute de lege în ceea ce privește disciplina în construcții și servește ca bază de stabilire și calculare a taxelor și impozitelor datorate conform legii.”*

Cu considerație,

Hajnalka Ildiko VIG
DIRECTOR GENERAL

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT