

Direcția de Înregistrare Sistematică

Nr. 672/IX/22.07.2016

Către: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita
În atenția: Domnului Sorin Nicolae TRUȚĂ, director

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

Spre știință: Prestatorilor lucrărilor de înregistrare sistematică

Referitor la: Procedura de corectare/rectificare a titlurilor de proprietate
întocmite greșit, în cadrul înregistrării sistematice a imobilelor

Stimate domnule director,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 4405/22.07.2016, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) cu nr. 14876/22.07.2016, prin care ne solicitați punctul de vedere referitor modul de înregistrare a titlurilor de proprietate care prezintă erori, vă transmitem următoarele:

Modificările aduse procesului de înregistrare sistematică a proprietăților promovate prin actele normative din ultima perioadă, respectiv Legea nr. 150/28.06.2015, pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 35/20.06.2016, privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, au ca scop simplificarea procedurilor privind înregistrarea sistematică și crearea condițiilor legale pentru înlăturarea barierelor care pot conduce la tergiversarea lucrărilor urmare a apariției în cadrul procesului a necesității respectării unor proceduri ce țin de alte autorități (eliberarea de certificate, adevăruri de către primării, eliberarea titlurilor de proprietate de către comisiile județene de aplicare a legilor funciare, modificarea ori rectificarea acestora etc.).

Astfel, în ceea ce privește înscrierea titlurilor de proprietate emise în aplicarea legilor proprietății, sunt prevăzute reglementări care să asigure înscrierea acestor acte de proprietate în cadrul procesului de înregistrare sistematică, **fără a fi necesară modificarea ori rectificarea lor**, în considerarea principiului promovat de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (Lege) în art. 15 alin. (1) conform căruia: *"De la data deschiderii cărților funciare din oficiu, registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare și orice alte evidențe de cadastru și publicitate imobiliară se vor înlocui, pentru sectoarele cadastrale respective, cu planul cadastral și noile cărți funciare. Vechile evidențe se păstrează în arhiva biroului teritorial și pot fi consultate pentru istoric.*

Identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau alte acte de proprietate, planuri și alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării cadastrului și deschiderii noilor cărți funciare își pierd valabilitatea."

Avem, de asemenea, în vedere și următoarele:

- în cadrul înregistrării sistematice, potrivit prevederilor art. 14 alin. (10) *"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 măsurărilor efectuate. ()"*;
- prevederile art. 14 alin. (11) din Lege potrivit căroră: *"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."*;
- documentele tehnice ale cadastrului sunt contrasemnate de primar în vederea însușirii *"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."*;
- în perioada afișării publice titularii drepturilor reale imobiliare au obligația legală de a verifica informațiile publicate cu privire la imobilele pe care le dețin și de a cere rectificarea documentelor tehnice în cazul în care constată erori.

Considerăm astfel că, în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică nu se impune rectificarea titlurilor de proprietate care conțin erori. Imobilele identificate în cadrul înregistrării sistematice se vor înregistra în documentele tehnice ale cadastrului conform datelor constatate în teren de către executantul lucrărilor, iar în Registrul cadastral al imobilelor, la punctul 5 *Observații*, rubrica *Alte observații* vor fi menționate elementele de identificare ale imobilului înregistrate în titlul de proprietate, cu scopul de a avea o evidență a corespondenței situației înregistrate comparativ cu situația din titlul de proprietate.

În ceea ce privește contractul nr. 6964/15.05.2012 încheiat pentru Lotul 2 SR 31, menționăm faptul că acest contract, ca de altminteri toate contractele încheiate în cadrul proiectului CESAR, nu este un *contract cu termen de execuție a serviciilor*, durata acestuia fiind stabilită *până la finalizarea lucrărilor în UAT-urile contractate*. Precizăm că durata de finalizare a lucrărilor în cadrul contractului susmenționat a fost 04.05.2016 (potrivit actului adițional nr. 8/04.03.2016), după această dată executantul fiind supus clauzei particulare a contractului GCC 46.1 potrivit căreia: *"Daunele sunt de 0,1% pe zi, aplicate la valoarea livrării parțiale predată cu întârziere. Valoarea maximă a despăgubirilor contractuale pentru totalitatea lucrărilor este de 10% din Prețul final al*

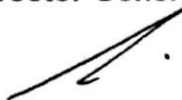
Contractului. Contractul poate fi reziliat de către Angajator în cazul în care valoarea totală a despăgubirilor contractuale depășește 10% din valoarea contractului."

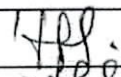
Cât privește legea aplicabilă contractelor de înregistrare sistematică, având în vedere faptul că procesul de înregistrare sistematică este un proces de durată, care se realizează în etape prevăzute de lege, după o procedură diferită de cea prevăzută pentru înregistrarea la cerere, facem trimitere la prevederile art. 80 din *Capitolul V Dispoziții cu privire la cartea a III-a "Despre bunuri" a Codului civil și cu privire la unele legi, Secțiunea 1 Dispoziții tranzitorii și de punere în aplicare a cărții a III-a "Despre bunuri" a Codului civil*, al Legii nr. 71/03.06.2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, potrivit căroră: **"Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor."**

În concluzie, legea aplicabilă etapelor rămase de executat în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică desfășurate în cadrul contractelor încheiate pentru acest tip de lucrări, este cea în vigoare la momentul demarării etapelor respective.

Cu deosebită considerație,

Vasile Marcel GRIGORE
 Director General Adjunct



	Prenumele și numele	Funcția și compartimentul	Nr. înreg. compartiment	Data	Semnătura
Avizat	Victor Adrian GRIGORESCU	Director Direcția de Înregistrare Sistematică			
Verificat	Vasile HELVEI	Șef Serv. SISPI			
Întocmit	Eugenia SAS	Registrator DPI	642/22.05.16	09.08.2016	

În atenția: D-lui Victor Grigorescu – Director Direcția Înregistrare Sistematică

**În atenția: [REDACTAT]
D-lui [REDACTAT] – Director General**

Referitor la : Procedura de corectare /rectificare titluri de proprietate întocmite gresit în cadrul înregistrării sistematice a imobilelor din cadrul proiectului CESAR

Având în vedere prevederile art.9 alin.(24) și art. 14 alin (10) din Legea nr.7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, care stipulează 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, și faptul că, de la data înființării din oficiu a cărților funciare orice evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterior realizării înregistrării sistematice își pierd valabilitatea, vă rugăm respectuos să ne comunicați cu celeritate dacă prevederile legale invocate sunt aplicabile și în cazul titlurilor de proprietate întocmite eronat pentru care se impune rectificarea/corectarea acestora.

Astfel vă rugăm să precizați dacă titlurile de proprietate care conțin erori se rectifică de către Comisia Județeană de aplicare legilor fondului funciar înaintea recepției lucrărilor de înregistrare sistematică sau acestea se pun în concordanță cu situația tehnică a imobilului descrisă în documentele tehnice ale cadastrului fără o rectificare prealabilă.

Prin adresa ANCPI cu nr.19070/04.01.2013 s-a propus că până la publicarea procedurii de corectare/rectificare a titlurilor de proprietate prevăzută de lege, în fișele de interviu ale imobilelor și în documentele tehnice, contractorul să înregistreze situația înscrisă în titlurile de proprietate, iar în câmpul "Obsevații" de la "Descrierea imobilului" să noteze situația identificată ori propusă, rezultată din identificarea imobilului prin tarla, parcea, vecinătăți, respectiv din îndreptarea erorilor materiale constatate.

Având în vedere că procedura de corectare/rectificare este prevăzută în prezent la art.235 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, vă rugăm să precizați dacă propunerea din adresa ANCPI cu nr.19070/04.01.2013 este aplicabilă în continuare în vederea punerii în concordanță a situației tehnice a imobilului descrisă în documentele tehnice ale cadastrului cu titlul de proprietate întocmit eronat.

Totodată vă rugăm respectuos să ne comunicați dacă SC RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE a solicitat modificarea contractului, în condițiile legii, prin act adițional, privind efectuarea de lucrări de înregistrare sistematică în UAT-urile Remetea și Sâncrăieni jud.Harghita din cadrul proiectului CESAR -SR 31 UAT -Lot 2 în conformitate cu art.II din QUG 35/2016. Astfel vă rugăm să ne comunicați dacă la recepția lucrărilor de înregistrare sistematică în UAT-urile Remetea și Sâncrăieni jud.Harghita sunt aplicabile prevederile Legii 7/1996 cu modificările și completările ulterioare în vigoare la data recepției sau se aplică prevederile Legii 7/1996 în vigoare la data încheierii contractului.

Cu deosebită considerație,

Jur. Sorin Nicolae TRUTA
DIRECTOR



László Kinga
Proiect manager

