

1.05.2020
12.05.2020

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
INTRARE Nr. 19270
IEȘIRE
Ziua 12 Luna 05 Anu 2020

Către: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

În atenția: Domnului [REDACTED]

Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Referitor la: Adresa înregistrată la ANCPI sub nr. 19220/04.05.2020

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ GANT
INTRARE
IEȘIRE
Ziua 12 Luna 05 Anu 2020

Stimate domn,

Ca urmare a adresei dvs., înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 19220/04.05.2020, vă comunicăm următoarele:

Art. 5 din *Statutul cooperativelor agricole de producție din 28.09.1977, publicat în Buletinul Oficial nr. 105/04.10.1977*, prevede faptul că terenul pe care se află casa de locuit și construcțiile gospodărești anexe și curtea, a căror suprafață totală nu poate depăși 250 mp, constituie proprietate personală a țăranilor cooperatori, iar când această suprafață depășește 250 mp diferența se include în lotul atribuit în folosință.

Dispozițiile art. 1-7 din *Decretul-lege nr. 42/1990* au prevăzut unele măsuri de stimulare a țăranimii, prin atribuirea, din proprietatea cooperativei agricole de producție (C.A.P.), a unor suprafețe de teren în folosința membrilor cooperatori, întinderea și modul de atribuire fiind detaliate în cadrul articolelor menționate.

Prin excepție, art. 8 din același act normativ prevede o derogare de la regula atribuirii de loturi în folosință, în ceea ce privește terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, în zonele cooperativizate, care prin efectul legii constituie de drept proprietatea particulară a deținătorilor acestora. Prin acest articol, legiuitorul a extins de drept, prin efectul legii, întinderea dreptului de proprietate al deținătorului terenului aferent casei și anexelor gospodărești, de la suprafața de 250 mp atribuită în proprietate conform statutului C.A.P., la suprafața excedentară aferentă curții și grădinii din jurul acestora, care împreună cu lotul atribuit în folosință conform art. 4, nu poate depăși suprafața de 6.000 mp.

De asemenea, art. 23 alin. (1) din *Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, (Legea fondului funciar nr. 18/1991), prevede faptul că terenurile determinate potrivit art. 8 din *Decretul-lege nr. 42/1990*, adică terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, sunt și rămân în proprietatea privată a cooperativelor sau, după caz, a moștenitorilor acestora. Alin. (2) al aceluiași articol definește terenul aferent casei de locuit și anexele gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, ca fiind acele suprafețe de teren evidențiate ca atare în actele de proprietate, în cartea funciară, în registrul agricol sau în alte documente funciare, la data intrării în cooperativa agricolă de producție, iar alin. (4) prevede că dispozițiile alin. (1) se aplică și persoanelor din zonele cooperativizate, care nu au avut calitatea de cooperativar. Așadar legiuitorul a extins regula de atribuire în sensul că dreptul de proprietate asupra terenului evidențiat ca atare la data intrării în cooperativa agricolă de producție, poate fi dobândit și de cel care nu a avut calitatea de membru cooperativar, însă este înscris în registrul agricol la momentul intrării în vigoare a *Decretului-lege nr. 42/1990*, adică la data de 31.01.1990 – situație aplicabilă, de exemplu, în cazul terenurilor înstrăinate fără forme legale de către membrul cooperativar.

Pe de altă parte, art. 27 alin. (2³), respectiv art. 36 din *Legea fondului funciar nr. 18/1991*, reglementează trecerea în proprietatea privată a deținătorului terenurilor aferente

casei de locuit din zonele necooperativizate, prin emiterea titlului de proprietate, respectiv prin emiterea ordinului prefectului, pentru terenurile proprietate de stat, atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, pe durata de existență a construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din *Legea nr. 58/1974* cu privire la sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale;

Practic, *Legea fondului funciar nr. 18/1991* prevede că terenurile, în cazurile și condițiile statuate în această lege, se atribuie fie prin emiterea titlului de proprietate, fie prin emiterea ordinului prefectului.

Având în vedere cele mai sus expuse rezultă că cele două acte normative - *Decretul-lege nr. 42/1990* și *Legea fondului funciar nr. 18/1991* – recunosc dreptul de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, în patrimoniul beneficiarului înscris în registrul agricol la data de 30.01.1990, însă nu definesc tipul actului în temeiul căruia se poate înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară. Art. 41 din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996* suplinește această omisiune în sensul că reglementează procedura de înscriere în cartea funciară, în lipsa actelor de proprietate, a terenurilor determinate potrivit art. 8 din *Decretul-lege nr. 42/1990*, în baza documentației cadastrale și a certificatului prin care se atestă că imobilul este înregistrat în registrul agricol, eliberat de unitatea administrativ-teritorială în raza căreia este amplasat imobilul.

Ca urmare a corelării celor menționate anterior, reiese faptul că terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, determinate conform art. 8 din *Decretul-lege nr. 42/1990*, coroborat cu dispozițiile art. 23 din *Legea fondului funciar nr. 18/1991*, sunt acele terenuri care au trecut efectiv în proprietatea cooperativei agricole de producție (C.A.P.), pentru care dreptul de proprietate se naște prin efectul art. 8 din *Decretul-lege nr. 42/1990* în patrimoniul deținătorului înregistrat în registrul agricol la momentul intrării în vigoare a acestui act normativ.

În ceea ce privește activitatea de publicitate imobiliară, menționăm faptul că aceasta este întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului, fiind reglementată de *Codul civil*, iar procedura de înscriere în cartea funciară este reglementată de *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, (*Legea nr. 7/1996*), și de *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, (*Regulament*).

Astfel, pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit prin efectul legii (art. 8 din *Decretul-lege nr. 42/1990*), este necesar a se respecta procedura de înscriere, adică:

1. trebuie depus actul juridic/înscrisul doveditor al dreptului, pentru a se respecta dispozițiile art. 888 *Cod civil*: Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta. În situația analizată, actul este certificatul prevăzut de art. 41 alin. (10) din *Legea nr. 7/1996*;

2. trebuie întocmită o documentație cadastrală, prin care imobilul situat în intravilan, înscris în cartea funciară deschisă conform *Decretului lege nr. 115/1938* să fie identificat cu date de carte funciară veche, respectând astfel dispozițiile art. 87 alin. (4) din *Regulament*.

3. dacă imobilul este înscris în cartea funciară veche, dreptul de proprietate trebuie să fie intabulat în favoarea C.A.P., pentru a se respecta principiul relativității înscrierilor în cartea funciară (art. 893 *Cod civil*), conform căruia orice înscriere se poate face numai

împotriva celui care la data cererii era înscris în cartea funciară sau care urmează să fie înscris ca titular al dreptului asupra căruia se va face înscrierea;

4. În situația în care C.A.P. nu este înscrisă în cartea funciară, emitentul certificatului trebuie să ateste data intrării imobilului în C.A.P., respectiv numele titularului din patrimoniul căruia a fost preluat dreptul de proprietate (pentru respectarea art. 23 din *Legea nr. 18/1991*);

5. certificatul emis de Primărie trebuie să ateste că imobilul face obiectul art. 8 din *Decretul-lege nr. 42/1990* (certifică faptul că terenul a format proprietatea C.A.P. și a fost atribuit prin efectul legii în proprietatea deținătorului construcției), să indice numele/prenumele deținătorului terenului aferent, la momentul intrării în vigoare a actului normativ și să menționeze datele de identificare ale imobilului, când acestea există (pentru respectarea dispozițiilor art. 29 din *Legea nr. 7/1996*).

Din argumentele mai sus expuse rezultă că certificatul prevăzut de art. 41 alin. (10) din *Legea nr. 7/1996* respectă din punct de vedere al conținutului atât prevederile acestei legi cât și celelalte dispoziții legale în vigoare (Codul civil, *Decretul-lege nr. 42/1990*, Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014).

Cu deosebită considerație,

Mircea Violeta ROPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Director Direcția de Cadastru și Geodezie
Ioan Cristian BUZAȘ

