

Către: Domnul Valentin TIRCĂ
vtirca@gmail.com

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

Referitor la: e-mail-urile dumneavoastră înregistrate în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu nr. 18331/13.05.2019 și nr. 18768/15.05.2019

Stimate domn,

Având în vedere e-mail-urile dumneavoastră din data de 13.05.2019 și data de 15.05.2019, înregistrate în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) cu nr. 18331/13.05.2019 și nr. 18768/15.05.2019, vă comunicăm următoarele:

Lucrările de înregistrare sistematică desfășurate în cadrul Programului național de cadastru și carte funciară **au ca obiect totalitatea imobilelor** din unitățile administrativ-teritoriale/sectoarele cadastrale contractate, **așa cum sunt ele definite de art. 1 alin. (5)** din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 7/1996), 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.”

Conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, **„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”**.

În concordanță cu aceste prevederi care reglementează principiul înregistrării sistematice a imobilelor conform realității din teren, alin. (24) al art. 9 din Legea nr. 7/1996 stabilește faptul că **planul cadastral al imobilelor și cărțile funciare deschise** ca urmare a finalizării lucrărilor **reflectă situația tehnică și juridică actuală a imobilelor**.

De asemenea, prevederile art. 11 alin. (19) din Legea nr. 7/1996 stabilesc faptul că înscrierea situației tehnico-juridice actuale se realizează inclusiv în cazul imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară anterior demarării lucrărilor de înregistrare sistematică:

„(19) 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.”

Din aceste considerente, **cu ocazia realizării descrierii imobilelor, în caz de discrepanță** între situația tehnică, rezultată din măsurători și cea juridică, cuprinsă în actele de proprietate, **va prevala situația tehnică**, conform prevederilor art. 14 alin. (10) din Legea nr. 7/1996.

Totodată, în aplicarea dispozițiilor art. 15 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, de la data deschiderii cărților funciare din oficiu, vechile evidențe de cadastru și publicitate imobiliară se vor înlocui, pentru sectoarele cadastrale respective, cu planul cadastral și noile cărți funciare, astfel încât **identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar își pierd valabilitatea.**

Considerăm astfel că, în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică, **în situația în care actele de proprietate/titlurile de proprietate conțin erori, nu se impune rectificarea actelor juridice în cauză sau emiterea unor certificate/adeverințe suplimentare față de contrasemnarea documentelor tehnice de către primar care să ateste neconcordanțele.**

Întrucât imobilele identificate în cadrul înregistrării sistematice se vor înregistra în documentele tehnice ale cadastrului conform realității constatate de către executantul lucrărilor, **la descrierea imobilelor din cuprinsul fișierelor .cgxml se vor introduce numai datele corecte, indiferent de datele din actele de proprietate/titlurile de proprietate.**

Totuși, cu scopul de a avea o evidență a corespondenței situației înregistrate comparativ cu situația din actele de proprietate, **la secțiunea asociată părții I a cărții funciare, în câmpul "Observații/Referințe" vor fi menționate elementele de identificare ale imobilului înregistrate în actele de proprietate, care nu corespund cu situația reală și actuală din descrierea imobilului.**

În ceea ce privește **înscrisura dreptului de proprietate care a făcut obiectul unor transferuri succesive**, în vederea înregistrării în documentele tehnice și în cartea funciară, **este suficientă prezentarea ultimului act doveditor al dreptului privitor la imobil**, conform dispozițiilor art. 11 alin. (23) din Legea nr. 7/1996.

De asemenea, conform prevederilor punctului 3.3.4.2. 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, **„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.**

În situația în care Prestatorul identifică mai mulți proprietari asupra aceluiași imobil, care au dobândit dreptul de proprietate în baza unor acte juridice diferite, se deschide o singură carte funciară în care se notează în partea a II-a existența acestei situații juridice, fără a fi intabulat dreptul de proprietate. Ulterior, intabularea dreptului de proprietate se va efectua în baza hotărârii judecătorești definitive, concomitent cu radierea din oficiu a notării.”

Precizăm faptul că, în situația în care, rectificarea titlului de proprietate a avut drept obiect informațiile cu privire la imobil (adresă, suprafață, vecinătăți, etc), pentru înscrierea imobilului în documentele tehnice ale cadastrului este necesară prezentarea titlului de proprietate rectificat, care atestă situația reală a descrierii imobilului, verificată de prestator cu realitatea din teren, cât și ultimul act translativ de proprietate, care atestă dreptul de proprietate al titularului asupra imobilului.

Cu deosebită considerație,

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Victor Adrian GRIGORESCU
DIRECTOR DIRECȚIA DE ÎNREGISTRARE SISTEMATICĂ