

PELIFILIP

SKYTOWER BUILDING
246C CALEA FLOREASCA • 15TH FLOOR
014476 - BUCHAREST • 1ST DISTRICT • ROMANIA
PHONE +40 21 527 2000 • FAX +40 21 527 2001
OFFICE@PELIFILIP.COM • WWW.PELIFILIP.COM

PROCEDURA LUCRĂRILOR DE CADASTRU SISTEMATIC

21 martie 2018

Autori: av. Mihaela Ispas, Senior Associate PeliFilip, av. Ioana Waszkiewicz, Senior Associate PeliFilip

Înregistrarea imobilelor în sistemul unic de cadastru din România a început în 2015, în cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară („**Programul**”). Înregistrarea se efectuează la nivelul unei unități administrativ-teritoriale („**UAT**”), respectiv comună, oraș, municipiu sau la nivelul unuia sau mai multor sectoare cadastrale, în funcție de obiectul contractului de execuție lucrări încheiat de primăria locală. Scopul și efectele cadastrului sistematic, precum și stadiul actual al lucrărilor au fost prezentate în articolul [Drumul către implementarea cadastrului general în România.](#)

Procedura și etapele lucrărilor de înregistrare sistematică sunt reglementate de Legea nr. 7/ 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară și Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, astfel cum a fost aprobat de Ordinul ANCPI - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 („**Regulamentul de Cadastru**”).

Cunoașterea procedurii privind lucrările de cadastru sistematic este importantă pentru toți deținătorii de imobile, întrucât aplicarea procedurii poate conduce la modificări ale situației imobilelor. Punerea în concordanță a situației din actele de proprietate cu situația existentă în teren la nivelul întregului UAT poate genera o serie de ajustări pe care proprietarii afectați le pot contesta într-un termen de 60 de zile, conform procedurii de mai jos.

Pașii procedurii de cadastru sistematic se pot sintetiza în șapte etape majore:

Inițierea procedurii de cadastru sistematic se realizează prin publicarea în Monitorul Oficial, Partea I, a unui ordin emis de ANCPI care identifică UAT-ul/ sectoarele cadastrale unde vor fi desfășurate lucrările de înregistrare sistematică. După publicarea ordinului ANCPI, cărțile funciare aferente respectivelor UAT-uri/ sectoare cadastrale vor menționa faptul că imobilele înscrise în aceste cărți funciare sunt incluse în cadrul Programului.

Pentru a asigura transparența procedurii și pentru a informa persoanele interesate, ANCPI trebuie să deruleze o campanie de informare publică, la nivel național și în special local, cu privire la scopul și etapele înregistrării imobilelor în sistemul unic de cadastru.

În etapa a doua, cea a transmiterii de informații, reprezentanții Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, precum și primarul UAT-ului care face obiectul Programului, pun la dispoziția executantului lucrărilor toate informațiile disponibile privind imobilele și proprietarii acestora, pe baza *înregistrărilor de cadastru sporadice* (respectiv, înregistrările existente în

cartea funciară și care au fost efectuate la cererea persoanelor interesate și pe costul acestora anterior demarării lucrărilor de cadastru sistematic). Ca atare, *cadastrul sistematic* are ca scop actualizarea informațiilor din cadastrul sporadic, prin înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a tuturor imobilelor dintr-un UAT/ sector cadastral, din oficiu și gratuit, la inițiativa statului român, acționând prin intermediul ANCPI.

În etapa a treia, a lucrărilor efective, executantul colectează informații referitoare la imobile și deținătorii acestora (prin efectuarea de măsurători cadastrale, interviuri pe teren) și pregătește fișe de date ale imobilelor necesare pentru finalizarea lucrărilor de teren.

De asemenea, în măsura în care nu se regăsesc în evidențele autorităților, executantul solicită proprietarilor documentele juridice care atestă drepturile de proprietate sau alte drepturi asupra imobilelor, în copie legalizată, precum și copii ale actelor de identitate și actelor de stare civilă ale titularilor. Trebuie subliniat faptul că la finalizarea lucrărilor într-un UAT, cartea funciară va include și codul numeric personal al titularilor persoane fizice, respectiv codul unic de înregistrare (CUI) al deținătorilor persoane juridice – această mențiune nouă răspunde cerinței de a identifica întocmai titularii tuturor drepturilor înscrise în sistemul de cadastru.

Potrivit Regulamentului de Cadastru, delimitarea imobilelor se efectuează prin măsurători topografice ale punctelor de detaliu sau prin metoda combinată, măsurători topografice ale detaliilor liniare și vectorizarea planurilor. Prezența proprietarilor de teren este cerută prin convocare „atunci când este cazul”, respectiv în cazul imobilelor neîmprejmuite, regulamentul fiind însă eliptic cu privire la procedura convocării. Dacă proprietarii nu se prezintă, procedura se efectuează cu participarea reprezentanților primăriei. Din punct de vedere procedural, limitele imobilelor se preiau din evidențele de cadastru existente și în cazul unor diferențe față de măsurătorile nou-efectuate, reprezentarea grafică este modificată în conformitate cu măsurătorile din teren. *Se poate modifica nu doar geometria și amplasamentul (prin translație/rotație), ci și suprafața imobilului înscris în cartea funciară.*

În situația în care informațiile din cartea funciară actuală nu corespund rezultatelor din teren, proprietarii din vechile cărți nu pot fi preluați în mod direct în noile cărți funciare. Executantul lucrărilor va face ajustările care se impun în funcție de specificul situației. Astfel, spre exemplu, procedura include norme privind situațiile în care proprietarii înscriși sunt decedați și nu s-a emis certificat de moștenitor, posesorul terenului este un cumpărător de la proprietarul înscris sau pur și simplu posesorul nu are acte de proprietate pe teren, măsurătorile nu corespund cu situația din acte, etc.

De asemenea, este important de reținut faptul că înscrierea construcțiilor în cartea funciară în procesul de înregistrare sistematică nu împiedică autoritățile să aplice sancțiunile legale în cazul construcțiilor fără autorizație sau care nu au respectat autorizația de construire, și servește ca bază de stabilire și calculare a taxelor și impozitelor legale.

În cazul în care nu este identificat niciun proprietar, niciun posesor sau deținător legal al respectivului imobil, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea UAT-ului aferent.

După finalizarea lucrărilor de cadastru, executantul întocmește, în conformitate cu specificațiile incluse în ordinele emise de ANCPI, documentația tehnică a cadastrului, alcătuită din:

- i. *planul cadastral*, care include (a) planul cadastral de ansamblu al UAT-ului, respectiv reprezentarea grafică a întregii suprafețe a UAT-ului în cauză și (b) planul cadastral de bază, cuprinzând elementele de cadastru general în detaliu;
- ii. *registruul cadastral al imobilelor*, care include în principal registruul cadastral al parcelelor, registruul cadastral al proprietarilor și registruul corpurilor de proprietate (anume, mai multe parcele alipite care aparțin aceluiași proprietar), și

- iii. *opisul alfabetic al titularilor dreptului de proprietate, al posesorilor și al altor deținători* – acest document coroborează informațiile din registrul cadastral al proprietarilor cu cele din registrul imobilelor.

Documentația este ulterior verificată de reprezentanții ANCPI, prin verificări în teren și corelări cu informațiile disponibile.

Urmează o etapă de publicitate anunțată în prealabil în mass-media cu 5 zile înainte de afișare. Documentele tehnice sunt publicate la sediul primăriei UAT-ului respectiv sau în alt loc stabilit de primar, precum și pe pagina de Internet a ANCPI (<http://www.ancpi.ro/pnccef/>) și pagina autorității publice locale, pentru o perioadă de 60 de zile. În cadrul acestui termen, persoanele interesate pot depune contestații în legătură cu executarea măsurătorilor sau cu orice alte aspecte din documentațiile publicate.

De asemenea, în termenul de 60 de zile, titularii sarcinilor înregistrate în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni pot solicita reînnoirea înscrierii în cărțile funciare noi, sub sancțiunea radierii din oficiu a sarcinilor și închiderea registrelor.

Soluționarea contestațiilor reprezintă pasul următor, care trebuie finalizat în maximum 60 de zile de la expirarea termenului de afișare menționat mai sus. Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit pot ataca procesul verbal de soluționare a contestației în instanță, în termen de 15 zile.

După soluționarea contestațiilor **se deschid din oficiu cărți funciare noi**, în format electronic, pentru fiecare imobil în parte. Aceste cărți electronice împreună cu planul cadastral vor înlocui, pentru respectivul UAT sau sector cadastral, orice evidențe de cadastru și publicitate imobiliară anterioare, cum ar fi registrele de inscripțiuni-transcripțiuni sau cărțile funciare anterioare. Planul cadastral rezultat în urma lucrărilor de cadastru reprezintă singurul suport grafic valabil pentru efectuarea înscrierilor în cartea funciară.

Închiderea evidențelor vechi se efectuează prin ordin ANCPI, care se publică în Monitorul Oficial. Încheierea de înscriere este comunicată persoanelor interesate, alături de extrasul de carte funciară pentru informare și extrasul din noul plan cadastral.

Cu privire la UAT-urile în care s-a finalizat înscrierea cadastrală a tuturor imobilelor din localitatea respectivă (nu doar la nivel de sector cadastral), dreptul de proprietate asupra imobilelor se va dobândi sub condiția și de la data înscrierii în cartea funciară a cumpărătorului, nefiind suficientă semnarea unui contract de vânzare (acesta fiind cunoscut ca efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară, stabilit conform Noului Cod Civil).

Având în vedere impactul pe care îl poate avea cadastrul sistematic asupra delimitării imobilelor, este important pentru toți deținătorii de imobile să se informeze cu privire la procedura cadastrului și să își verifice din timp situația din teren, corectitudinea împrejuririlor și limitele de proprietate stabilite cu vecinii, pentru a evita situații litigioase și proceduri de durată în instanță.

Vom reveni într-un articol viitor cu aspecte privind riscurile, generate de legislația în vigoare în prezent, ca deținătorii de imobile să depășească termenul prevăzut de lege pentru formularea contestațiilor față de rezultatul delimitării imobilelor, precum și posibilele remedii la care s-ar putea apela în cazul în care astfel de riscuri se produc.

Acest articol nu reprezintă consultanță juridică. Pentru mai multe informații vă rugăm să vă adresați office@pelifilip.com.