

Legea cadastrului

Modificări aduse Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare

Oana Albota, partener Peli Filip

Legea 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 506 din 24 iulie 2012 a adus modificări importante prevederilor Legii 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Prin modificările aduse Legii 7/1996 se urmărește realizarea unei sincronizări între prevederile legii cadastrului și publicității imobiliare și prevederile Noului Cod Civil intrat în vigoare la 1 octombrie 2011; de asemenea, se dorește punerea în aplicare a unor măsuri suplimentare în scopul accelerării procesului de organizare și implementare în România a unui sistem unitar de cadastru și publicitate imobiliară.

► **Instituțiile publice și notarii publici vor beneficia de acces direct și permanent, în format material sau on-line, la cărțile funciare electronice.**

Scopul legiuitorului este probabil acela de a securiza tranzacțiile imobiliare, de a facilita creditul ipotecar, de a susține sistemul de impozitare și piața imobiliară, de a furniza într-un mod cât mai transparent informații tehnice, economice și juridice referitoare la imobile și de a asigura publicitatea drepturilor reale imobiliare.

Printre cele mai importante modificări aduse de ordonanță se numără următoarele:

Sincronizarea cu prevederile Noului Cod Civil

În vederea realizării unei sincronizări cu prevederile Noului Cod Civil, Legea Cadastrului, astfel cum a fost amendată, cuprinde în prezent prevederi mult mai detaliate cu privire la tipurile de înregistrări care se pot efectua în cartea funciară în privința drepturilor reale dar și a celor personale, sau a altor fapte care pot fi reflectate în cuprinsul unei cărți funciare și clarifica ce tipuri de documente sunt necesare pentru realizarea unor astfel de înregistrări.

Ca element de noutate față de prevederile Noului Cod Civil și ale legii de punere în aplicare a acestuia sunt prevederile referitoare la documentele necesare

pentru radierea drepturilor reale ca urmare a intervenției rezilierii sau rezoluțiunii contractului în baza unor pacte comisorii. Într-o astfel de situație, radierea se poate realiza pe baza (i) unei declarații în formă autentică a părților, sau (ii) a unei încheieri întocmite în forma autentică prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu sau (iii) a hotărârii judecătorești irevocabile.

Înainte de amendarea Legii Cadastrului, notarii publici nu aveau posibilitatea de a constata realizarea pactului comisoriu, și nici actele emise de aceștia în acest sens nu puteau fi folosite drept documente pe baza cărora se poate realiza radierea.

Posibilitatea accesării serviciilor de carte funciară on-line

Potrivit recentelor modificări aduse Legii Cadastrului, instituțiile publice și notarii publici vor beneficia de acces direct și permanent, în format material sau on-line, la cărțile funciare electronice, iar Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară va avea obligația de punere în aplicare a acestor prevederi până la sfârșitul anului 2012. Acest sistem ar putea reprezenta un pas important spre o viitoare simplificare a multiplelor formalități în relația cu instituțiile publice care presupuneau depunerea de către solicitant a unor extrase de carte funciară (spre exemplu, în cazul înregistrărilor fiscale, a cererilor pentru eliberarea autorizației de construire etc.).

Furnizarea on-line a serviciilor de cadastru și publicitate imobiliară poate fi pusă la dispoziția altor persoane fizice și juridice interesate, conform unor proceduri stabilite prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

Măsuri suplimentare cu privire la implementarea Programului național de cadastru și carte funciară

Programul național de înregistrare a proprietăților imobiliare a fost înființat încă din anul 2010, scopul său fiind acela de a crea o înregistrare unitară în sistemul de cadastru și carte funciară în care să fie in-



Oana Albota, partener Peli Filip

cluse toate proprietățile imobiliare din România. Încercarea de implementare a acestui program s-a lovit de numeroase dificultăți, unele dintre acestea fiind cauzate de anumite aspecte practice cum ar fi lipsa titlurilor de proprietate pentru unele imobile, existența unor proceduri complicate de rectificare a greșelilor din documentațiile deja existente etc. Prin modificările recente aduse Legii Cadastrului, Programul național de înregistrare a proprietăților imobiliare este înlocuit, din punct de vedere terminologic cu Programul național de cadastru și publicitate imobiliară. Potrivit noilor modificări se prevăd o serie de măsuri care sunt menite să rezolve tocmai aspectele de ordin practic menționate mai sus, după cum urmează:

* Posibilitatea înscrierii în cartea funciară a unor terenuri pentru care lipsesc actele de proprietate pe baza unei proceduri notariale de certificare de fapte, notarul public fiind sesizat de oficiul teritorial doar dacă în perioada de afișare a documentelor tehnice ale cadastrului nu s-au înregistrat contestații și dacă nu s-au înregistrat cereri de rectificare cu privire la posesie. În cazul în care se înregistrează o contestație sau notarul refuză emiterea certificării de fapte, posesia faptică va fi notată în cartea funciară în favoarea posesorului, precum și a contestației, acțiunii înregistrate la instanță sau a încheierii notariale de respingere a certificării; drepturile reale asupra imobilului vor fi dobândite de către posesor din oficiu în temeiul uzucapiunii dacă le-a posedat cu bună - credință, potrivit legii, timp de 5 ani de la notarea posesiei în cartea funciară și dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile în cartea funciară. Dreptul de proprietate va putea fi înscris și la cerere, în temeiul actului de proprietate, a certificatului notarial sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive și irevocabile.

O procedură similară se va aplica și în cazul

► **Prin modificările recente aduse Legii Cadastrului, Programul național de înregistrare a proprietăților imobiliare este înlocuit, din punct de vedere terminologic cu Programul național de cadastru și publicitate imobiliară.**

suprafețelor de teren care în practică depășesc suprafețele menționate în actele de proprietate cu mai mult de 5% în cazul terenurilor situate în extravilan și 10% în cazul terenurilor situate în intravilan.

* În cazul în care, în cadrul lucrărilor de înregistrare, în urma realizării măsurătorilor, reiese că pentru unele terenuri, care au fost anterior intabulate, reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic sau în cartea funciară nu coincide cu situația reală a terenului, există posibilitatea corectării reprezentării fără a fi necesar acordul proprietarilor.

* Cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică, compensarea suprafețelor, erorile materiale, precum și erorile de poziționare a imobilelor pentru care au fost emise titluri de proprietate potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare pot fi realizate și, respectiv, corectate cu acordul proprietarului în cauză, exprimat prin înscris încheiat în formă autentică notarială, ținând seama de situația de fapt și pe baza planului parcelar modificat de persoana autorizată să execute lucrări de cadastru. Planul parcelar astfel modificat se aprobă prin hotărâre a comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, după soluționarea contestațiilor.

▶ Serviciile notariale și de cadastru furnizate prin intermediul Programului național de cadastru și carte funciară cu ocazia primei întabulări a unei proprietăți în cartea funciară vor fi oferite gratuit proprietarilor

* În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți deținători nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de cadastru, spre deosebire de vechea reglementare în care se prevedea că se vor deschide cărți funciare noi cu mențiunea „proprietar neidentificat”, potrivit noilor reglementări, în situația menționată, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale.

* După finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare sector cadastral, documentele tehnice relevante vor fi făcute publice de către autoritățile locale, urmând ca cererile de rectificare cu privire la aceste documente tehnice să se formuleze în termen de 30 de zile de la data la care au devenit publice. Pe de altă parte, încheierile de carte funciară emise pe baza măsurătorilor cadastrale pot fi atacate într-un termen de 15 zile de la data la care au fost comunicate către partea interesată. După soluționarea tuturor cererilor, delimitarea fiecărei proprietăți va fi

▶ programul pentru implementarea Registrului Electronic Național al Nomenclaturilor Stradale a fost inițiat abia în aprilie 2012, finalizarea implementării fiind preconizată într-un termen de 20 de luni.

determinată în mod clar și definitiv, urmând a se preîntâmpina astfel orice dispute viitoare cu privire la delimitarea imobilelor.

* Serviciile notariale și de cadastru furnizate prin intermediul Programului național de cadastru și carte funciară cu ocazia primei întabulări a unei proprietăți în cartea funciară vor fi oferite gratuit proprietarilor. De asemenea, excluderile de la plata TVA care se aplicau anterior doar în cazul serviciilor oferite de ANCPi au fost extinse și pentru activitățile notariale desfășurate în cadrul Programului Național de cadastru și carte funciară.

* Se acordă noi atribuții autorităților administrative locale cu privire la implementarea Programului național de cadastru și carte funciară cum ar fi verificare informațiilor deținute de aceste autorități cu privire la anumite proprietăți imobiliare, notificarea notarilor publici cu privire la moartea unei persoane și anumite informații în legătură cu situația defunctului, identificarea persoanelor care au în proprietate/posedă anumite proprietăți imobiliare, etc.

Noi prevederi cu privire la procedura reexaminării cererilor de înscriere în cartea funciară

În cazul în care o cerere de înscriere a fost respinsă, orice persoană interesată are la dispoziție cererea de reexaminare a cererii inițiale de către registratorul șef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul. Decizia registratorului șef poate fi, la rândul său, atacată în instanță.

Potrivit modificărilor recente ale Legii Cadastrului, atât cererea de reexaminare cât și acțiunea în fața instanței de judecată pot fi introduse și de către notarul public. De asemenea, spre deosebire de reglementarea anterioară, potrivit noilor modificări, se stabilește un termen clar, de 20 de zile, în care registratorul șef are obligația să răspundă la cererea de reexaminare, conferindu-se astfel un grad sporit de celeritate procedurii. O altă modificare privește posibilitatea de suplimentare, în cadrul procedurii de reexaminare, a documentației depuse cu prilejul înaintării primei cereri de înscriere.

Documentele necesare pentru autentificările realizate de către notarul public

În funcție de tipul documentului care se cere a fi autentificat de către notarul public cu privire la un drept asupra unei proprietăți imobiliare, notarul va trebui să ceară fie un extras de carte funciară pentru

autentificarea documentului prin care se transferă, este modificat sau creat dreptul real, sau un extras de carte funciară de informare în cazul documentelor prin care drepturile reale sunt pierdute sau drepturilor reale la care s-a renunțat sau pentru documentele care au fost redactate cu prilejul unei proceduri succesoriale. Înainte de această modificare, extrasul de Carte Funciară pentru autentificare, care blochează automat Cartea Funciară pe perioada valabilității acestuia, era necesar în toate cazurile de autentificare.

Registrul Electronic Național al Nomenclaturilor Stradale

Printre amendamentele aduse Legii Cadastrului se numără și anumite prevederi prin care se urmărește facilitarea implementării Registrului Electronic Național al Nomenclaturilor Stradale, inclusiv prin introducerea unor noi sancțiuni care se vor aplica autorităților locale care nu își respectă obligațiile în acest sens. Potrivit prevederilor Legii Cadastrului, registrul ar fi trebuit înființat încă din 2010, urmând să servească scopului de atribuire a denumirii stradale și a numărului administrativ pentru proprietățile imobiliare. Potrivit informațiilor publicate pe site-ul ANCPi, programul pentru implementarea Registrului Electronic Național al Nomenclaturilor Stradale a fost inițiat abia în aprilie 2012, finalizarea implementării fiind preconizată într-un termen de 20 de luni.

Accesul la baza de date va fi gratuit pentru toate instituțiile publice și pentru toți notarii publici iar schimbările administrative cu privire la numele sau numărul unei străzi se vor înregistra în cartea funciară din oficiu. Ca excepție de la regula generală, încheierea prin care se aprobă înscrierea schimbării în cartea funciară nu va fi furnizată persoanei interesate din oficiu, ci doar la cererea acesteia.

Agenția Națională va realiza și menține geoportalul INSPIRE al României, asigurând compatibilitatea acestuia cu geoportalul INSPIRE al Comunității Europene. Prin această modificare, Directiva 2007/2/EC, care urmărește crearea unei infrastructuri pentru informații spațiale (Directiva INSPIRE) va fi mai bine implementată la nivel național. Scopul Directivei INSPIRE este de a asigura transparența informațiilor publice, urmărind mai mult decât accesul la informațiile de carte funciară pe piața creditului ipotecar. Directiva INSPIRE a intrat în vigoare la data de 15 mai 2007 și a urmărit garantarea faptului că infrastructurile de date spațiale ale statelor membre sunt compatibile și utilizabile atât la nivelul Comunității, cât și în relația dintre statele membre.

Înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor pe stadii de execuție

Posibilitatea înscrierii dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară pe stadii de execuție a

PELIFILIP

fost introdusă prin modificările intervenite în 2010. Spre deosebire de reglementarea anterioară, prin ultimele amendamente la Legea Cadastrului au fost modificate documentele pe baza cărora se poate face această înscriere. Astfel, în vederea înscrierii dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară la finalizarea diferitelor stadii de execuție, sunt necesare (i) certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ- teritoriale, (ii) procesul-verbal privind stadiul fizic al realizării construcției (fără a mai fi necesară avizarea acestuia de către reprezentantul autorității administrației publice emitente a autorizației de construire) și (iii) documentația cadastrală. Se pare că autorizația de construire, care în vechea reglementare era prevăzută printre actele necesare intabulării, nu mai este menționată în această listă.

Alte amendamente

Titularii sarcinilor înscrise în registrele de transcripțiuni - inscripțiuni trebuie să solicite până la 31 decembrie 2020 (i) deschiderea de noi cărți funciare pentru imobilele în cauză, precum și (ii) transcrierea sarcinilor valabile, sub sancțiunea inopozabilității acestora față de terți. Transcrierea sarcinilor se va face cu scutirea de la plata tarifelor.

Așa cum s-a menționat deja în versiunea anterioară a Legii Cadastrului, specificațiile tehnice conținute în documentațiile de atribuire a contractelor de lucrări

► **Accesul la baza de date va fi gratuit pentru toate instituțiile publice și pentru toți notarii publici iar schimbările administrative cu privire la numele sau numărul unei străzi se vor înregistra în cartea funciară din oficiu.**

de specialitate trebuie avizate pentru conformitate cu reglementările specifice de către ANCPPI înainte de inițierea procedurilor de achiziție publică. Potrivit noilor modificări, se instituie sancțiunea neacordării avizului de începere a lucrărilor, respectiv a respingerii cererii de recepție în cazul nerespectării prevederilor menționate anterior.

Au fost mărite amenzile pentru încălcarea Legii Cadastrului, acestea fiind cuprinse între 400 și 4.000 RON.

Este de așteptat ca implementarea Programului Național de cadastru și carte funciară și a altor modificări menționate anterior să aibă un efect pozitiv semnificativ asupra dezvoltării de proiecte imobiliare în România. În mod frecvent, analizele legale și tehnice de tip due diligence și planurile urbanistice generează costuri suplimentare ca urmare a lipsei de informații corespunzătoare în registrele ținute de

diferitele autorități implicate în dezvoltarea urbanistică și imobiliară și lipsei informațiilor actualizate din registrele de publicitate imobiliară. Crearea unor registre naționale transparente și care să funcționeze coordonat va înlătura impedimentele de acest gen și va simplifica etapele de planificare și proiectare a proiectelor imobiliare. În privința delimitării proprietăților, centralizarea tuturor măsurătorilor va putea scoate la iveală probleme legate de titlul de proprietate și va putea da naștere la noi litigii. Efectul pe termen lung însă ar trebui să fie unul pozitiv.



Ce se întâmplă când transmiți comunicate de presa pe

COMUNICATE DE PRESA .RO



Ai încărcat comunicatul tau de presa în platforma www.comunicatedepresa.ro

mai puțin de 30 minute mai târziu...



Companii	4	1	2	5	6
Jurnaliști	1	0	5	6	7
Abonați	4	4	3	8	9



Comunicatul tau este distribuit pe **rețele sociale**



Mesajul tau atinge în mai puțin de 30 minute jurnaliști și oameni din companii interesate de informații din domeniul tau



în același timp, pe Google

- Comunicatedepresa.ro are page rank 7
- Comunicatele tale apar pe primele poziții în căutări
- Jurnaliștii caută informații și găsesc comunicatul tau

Vizibilitatea mesajului tau crește și...



Brandul tau este recunoscut online!

Suna la 021.209.56.75 pentru mai multe detalii