

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 8696
IEȘIRE	
Ziua... 27	Luna... 12
	20... 9

Expunere de motive

Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996

Cadrul normativ privind cadastrul și publicitatea imobiliară necesită o continuă schimbare, pentru a răspunde necesităților rezultate din activitatea curentă de cadastru și publicitate imobiliară și pentru a permite implementarea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF) al cărui obiectiv, stabilit prin lege, constă în deschiderea, gratuit pentru cetățeni, a cărților funciare pentru toate imobilele din România, dată fiind amploarea acestui program național și actorii implicați în realizarea sa (cetățeni, autorități ale administrației publice centrale și locale), precum și a modalitățile de finanțare și implementare a programului, ce constă inclusiv în finanțare din fonduri externe nerambursabile prin proiectul major "Creșterea gradului de acoperire și incluziune a sistemului de înregistrare a proprietăților în zonele rurale din România".

Deși legiuitorul a fost preocupat permanent de îmbunătățirea acestei materii, totuși normele specifice necesită corelări și armonizări cu actele normative incidente, care să asigure eficiență legislației speciale, precum și reglementarea tuturor aspectelor necesare bunei funcționări a sistemului integrat de cadastru și carte funciară și asigurării principiilor publicității imobiliare, conform prevederilor art.876 Cod civil, potrivit căroră: „Cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri. În cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară(...)Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.”

Sistemul integrat de cadastru și de carte funciară este un sistem de importanță națională, de evidență a proprietăților imobiliare de pe întreg teritoriul țării, care asigură circuitul civil al imobilelor și furnizarea de date instituțiilor publice, fiind necesare reglementări care să fie în deplină concordanță cu normele în materia legilor proprietății, cu legislația națională în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții, cu modificările fundamentale ale mediului economic și social, care în contextul pandemic din ultimii doi ani a cunoscut transformări majore, fiind necesară eficientizarea aparatului administrativ și creșterea calității serviciilor publice.

Aceasta întrucât actuala perioadă a generat dificultăți în activitatea autorităților publice, precum și nevoia de schimbare în toate domeniile de activitate impunându-se a fi eliminate

sincopelor înregistrate în desfășurarea principalelor procese administrative care deservește direct sau indirect serviciile publice.

Din aceste considerente, proiectul de act normativ prevede:

- Norme care să asigure implementarea și finalizarea înregistrării sistematice a imobilelor în România, prin **statuarea faptului că Programul Național de Cadastru și Carte Funciară se va derula până la acoperirea integrală a teritoriului național** cu lucrări de înregistrare sistematică a proprietăților imobiliare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, acest program național, gratuit pentru cetățeni, asigurând înregistrarea tuturor imobilelor din România în registrul unic la nivel național care le va asigura securitatea și totodată, răspunzând nevoilor concrete de dezvoltare economică, urbanistică și socială ale României, întrucât o proprietate fără cadastru nu poate fi valorificată;
- Norme care să asigure **consistența, aplicabilitatea și definirea sferei reglementărilor referitoare la înscrierea posesiei în cartea funciară**, care s-a dovedit a fi soluția optimă pentru realizarea înregistrării sistematice, proces care impune asigurarea înregistrării tuturor imobilelor din România în registrul public, și reflectarea situației reale a acestora, inclusiv în ceea ce-i privește pe posesori, în virtutea principiului de bază al înregistrării sistematice, care constă în redarea realității din teren;
- Norme care să asigure atingerea unor standarde de calitate în realizarea serviciilor de cadastru și de carte funciară, **stabilitatea personalului de specialitate din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiilor subordonate**, precum și clarificarea statutului și sferei de competență a registratorului de carte funciară;
- Norme care să asigure **cetățenilor gratuitate absolută în procedura de înregistrare sistematică** și respectarea cerințelor ce se vor aplica începând cu 1 ianuarie 2021, prin Legea nr. 267/2021, care instituie interdicția, în sarcina instituțiilor publice și organelor de specialitate ale administrației publice centrale de a solicita persoanelor fizice sau persoanelor juridice, în vederea soluționării cererilor, copii de pe avize sau alte documente care au fost emise de către instituții publice sau organe de specialitate ale administrației publice centrale, motiv pentru care legalizarea copiilor actelor în procedura de înregistrare sistematică s-a înlocuit cu certificarea acestora de către persoana autorizată care efectuează lucrările;
- Norme care să **clarifice și să completeze anumite proceduri de lucru/înscrieri care sunt impuse de procedura de înregistrare sistematică**, prin care au fost înregistrate gratuit peste 4,67 milioane de imobile înregistrate până în prezent, de-a lungul procesului de înregistrare sistematică, fiind înregistrate și erori a căror modalitate de corectare de către personalul ANCPI este necesar a fi detaliată, de exemplu prin definirea noțiunii de modificare a înscrierilor din cartea funciară, pentru a se asigura aplicabilitatea acesteia și scutirea cetățenilor de neajunsurile generate de astfel de erori;

- Norme care să asigure punerea în aplicare a principiului egalității de tratament față de toți salariații Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiilor subordonate, inclusiv în privința salarizării acestora;
- Norme care să asigure corelarea procedurilor de înscriere a imobilelor inclusiv a construcțiilor, cu legislația fiscală, cu legislația în materia urbanismului și construcțiilor, precum și cu legislația în materia restituirii proprietăților imobiliare.

În numele inițiatorilor:

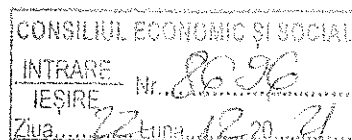
Császár Károly-Zsolt, senator UDMR

**Tabel cu semnatarii Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii
cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996**

Nr.crt.	Nume, Prenume, Grup parlamentar	Semnătură
1.	Császár Károly-Zsolt, senator UDMR	
2.	NOVAK CSABA-ZOLTAN	
3.	TUROS LORAND	
4.	KOVACS IRINA ELISABETA UDMR.	
5.	DENES IOAN	
6.	CRISTESCU IONEL DAMUT	
7.	MATES CACIM GABORCAME	
8.	LA'SZLO ATTILA	
9.	DOMU FEMECHIU	
10.	Fujna Ladu' Idm	
11.	MARILU LIVIU LUCIAN	
12.	CRISTIAN CHITES	
13.	Pandea Ciprian	
14.	Gliga Dumitru 79	

Tabel cu semnatarii Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996

Nr.crt.	Nume, Prenume, Grup parlamentar	Semnătură
15.	TRȘIN LUCIAN	
16.	Popa Tităricea	
17.	Vela Ion Marcel	
18.	LAJANTÍ KÁROLY - ZSÓFIA	
19.	MAGYAR WILHELM - BRUNO	
20.	Miklós János	
21.	KÖHCEI CSABA UDME	
22.	KOLCSÁK KÁROLY UDME	
23.	Pompa Botond	
24.	STANCO ÖBÖN	
25.	Berecki Zoltán	
26.		
27.		
28.		



LEGE

privind modificarea și completarea Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

Parlamentul României adoptă prezenta lege

Art. I - Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează, după cum urmează:

1. După alineatul (23) al articolului 9 se introduce alineatul (23¹), cu următorul cuprins:

(23¹) Programul național cadastru și carte funciară, finanțat în condițiile prezentei legi și gestionat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, se derulează până la finalizarea înregistrării sistematice a imobilelor la nivelul întregii țări.

2. Litera b) de la alineatul (28) al art. 9 se modifică și va avea următorul cuprins:

b) Agenția Națională și instituțiile subordonate pot angaja personal cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată, cu finanțare din venituri proprii. Personalul încadrat anterior cu contract de muncă pe perioadă determinată în vederea realizării Programului național de cadastru și carte funciară, va fi reîncadrat pe perioadă nedeterminată.

3. După litera b) a alineatului (28) al articolului 9 se introduce litera b¹, cu următorul cuprins:

b¹) În aplicarea dispozițiilor lit. b), se va proceda la încheierea de acte adiționale la contractul individual de muncă.

4. După litera e) de la alineatul (28) al art. 9 se introduce o literă nouă f), cu următorul cuprins:

f) Personalul de specialitate cadastru și carte funciară al oficiilor teritoriale care îndeplinește activități specifice, inclusiv activitățile de recepție și alte activități corespunzătoare Programului național de cadastru și carte funciară, beneficiază de asistență juridică din partea angajatorului în fața organelor de urmărire penală și a instanțelor judecătorești.

5. Alineatul (32) al articolului 9 se modifică și va avea următorul cuprins:

(32) Plata destinată cofinanțării prevăzute la alin. (29) se face de către Agenția Națională, în limita bugetului aprobat, ulterior finalizării înregistrării sistematice la nivelul sectorului cadastral sau lucrărilor de întocmire a planurilor parcelare la nivel de tarla, conform unei proceduri stabilite prin regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, sumele decontate neputând depăși valoarea totală a contractelor de prestări servicii.

6. Litera f) a alineatului (2) al articolului 11 se modifică și se completează după cum urmează:

f) identificarea titularilor drepturilor reale și a posesorilor, precum și preluarea, în cazul în care înscrisul nu există în arhiva oficiului teritorial sau a autorității administrației publice locale ori a emitentului acestora, de către persoana autorizată care efectuează lucrările de înregistrare sistematică, a copieii înscrisului justificativ pe care îl certifică pentru conformitate.

7. Alineatul (15) al articolului 11 se modifică și va avea următorul cuprins:

(15) Operațiunea de rectificare prevăzută la alin. (14) se realizează de către oficiul teritorial, pe baza măsurătorilor la teren pentru a se identifica și constata erorile de integrare a limitelor și doar în situația în care tronsoanele de limită sunt clar identificate în teren. În situația în care tronsoanele nu sunt clar identificate, se procedează la actualizarea limitelor, conform procedurii reglementate la alin. (11) - (13).

8. Alineatul (16) al articolului 12 se modifică după cum urmează:

(16) Construcțiile se vor înscrie în cartea funciară fie în baza actelor de proprietate, fie a situației tehnico-juridice reflectate de documentele tehnice întocmite ca urmare a identificării realizate conform art. 11 alin. (2) lit. f) și necontestate în perioada de afișare publică sau cu privire la care cererea de rectificare a fost respinsă. Situația reflectată de documentele tehnice se prezumă a fi în concordanță cu situația tehnică și juridică reală, până la proba contrară.

9. Alineatul (2) al articolului 13 se modifică după cum urmează:

(2) Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr.

115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate, imobilelor din zonele foste cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate, imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare, precum și imobilelor pentru care au fost emise procesele-verbale de punere în posesie și/sau titluri de proprietate.

10. Alineatul (14) al articolului 13 se modifică după cum urmează:

(14) În cazul în care, cu prilejul efectuării măsurătorilor cadastrale cu privire la imobile situate în extravilan, care au făcut obiectul legilor fondului funciar, se constată că suprafața din măsurători este mai mare decât suprafața din actele de proprietate, diferența de teren rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, caz în care se va intabula dreptul de proprietate în favoarea unității administrativ-teritoriale cu mențiunea: „rezerva comisiei locale de fond funciar.

11. Alineatul (15) al articolului 13 se modifică și va avea următorul cuprins:

(15) În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți detentori precari, astfel cum sunt definiți la art.918 din Codul civil, nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică, precum și în lipsa documentelor prevăzute la alin.(1) cu privire la calitatea de posesor, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale. În acest caz, persoanele interesate vor putea solicita ulterior, fie justificarea înscrierii provizorii prin intabularea dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale sau înscrierea adevăratului proprietar și radierea înscrierii provizorii, în baza înscrisurilor justificative, fie notarea posesiei, cu respectarea următoarelor condiții:

a) În cazul intabulării dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale prin justificarea înscrierii provizorii se va prezenta hotărârea de consiliu local prin care se atestă apartenența imobilului la domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale.

b) În cazul înscrierii adevăratului proprietar și radierea înscrierii provizorii se vor prezenta:

i) certificatul care să ateste identificarea imobilului în planul cadastral, în scopul de a certifica faptul că imobilul din actul de proprietate corespunde cu cel din plan și faptul că imobilul este înregistrat în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale unde este amplasat acest imobil;

ii) actul care atestă dreptul de proprietate.

b) În cazul solicitării notării posesiei asupra imobilului se va prezenta certificatul prevăzut la litera b) punctul i) și înscrisurile prevăzute de art. 41 alin. (8¹) lit. b), d), e) și f).

12. Alineatul (16) al articolului 13 se modifică și va avea următorul cuprins:

(16) În situația în care au fost emise procese-verbale de punere în posesie, conform prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea persoanelor îndreptățite în baza procesului - verbal de

punere în posesie și a hotărârii comisiei județene de fond funciar privind validarea dreptului de proprietate, emise în condițiile legii, iar intabularea dreptului de proprietate urmează a se efectua ulterior în condițiile legii. În cazul imobilelor cu privire la care s-au emis titluri de proprietate și a fost identificat un posesor, se va putea nota posesia în favoarea acestora, fără a mai fi înscris titlul.

13. Alineatul (7) al articolului 14 se modifică și va avea următorul cuprins:

(7) Înscriserile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice pot fi modificate din oficiu sau la cerere, fără plata unui tarif, până la data primei înscrieri subsecvente efectuate în condițiile alin. (8). Prin modificarea înscrierilor din cartea funciară se înțelege oricare dintre următoarele operațiuni:

- a) actualizarea, îndreptarea sau rectificarea informațiilor grafice și textuale despre imobil;
- b) înscrierea actelor care nu au fost prezentate până la finalizarea lucrărilor de înregistrare sistematică;
- c) îndreptarea erorilor săvârșite cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică;
- d) orice alte înscrieri sau radieri care au drept scop punerea în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală.

14. După alineatul (1) al articolului 22 se introduce alineatul (1¹) cu următorul cuprins:

(1¹) Salarizarea asistenților registratori încadrați la oficiile teritoriale, care și-au exercitat anterior anului 2004 activitatea la birourile de carte funciară din cadrul judecătoriilor, va fi efectuată corespunzător funcției de asistent registrator principal gradul IA, prevăzută la pct. 2.4 lit. b, cap. II din Anexa nr. VIII a Legii-cadru nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare.

15. Alineatul (7) al articolului 22 se modifică și va avea următorul cuprins:

(7) Registratorul de carte funciară desfășoară o activitate profesională independentă cu privire la soluționarea prin încheiere a cererilor de înscriere în cartea funciară, fiind subordonat profesional registratorului - șef în ceea ce privește respectarea reglementărilor speciale în materie de cadastru și publicitate imobiliară, precum și asigurarea practicii unitare la nivelul oficiului teritorial.

16. Alineatul (2) al art. 37 se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate înainte de 1 august 2001, care este data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se intabulează, în baza certificatului de atestare fiscală, care cuprinde suprafața reală a construcției și a terenului aferent, emis de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale întocmită conform procedurilor specifice în materie de cadastru și publicitate imobiliară.

17. Literele a) și c) ale alineatului (8¹) ale articolului 41 se modifică după cum urmează:

a) documentația cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, cu excepția situațiilor prevăzute la lit. c), d) și e);

c) proces-verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate cu excepția situațiilor prevăzute la lit. c), d) și e);

18. Alineatul (10) al articolului 41 se modifica si va avea următorul cuprins:

(10) Terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, se înscriu în cartea funciară, în lipsa actelor de proprietate și se intabulează dreptul de proprietate asupra acestora în favoarea actualilor deținători ai construcțiilor, în baza certificatului prin care se atestă că imobilul este înregistrat în registrul agricol, eliberat de unitatea administrativ-teritorială în raza căreia este amplasat imobilul și a documentației cadastrale.

Art. II - Începând cu data intrării în vigoare a prezentei legi, salariile de bază ale personalului Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiilor sale subordonate care ocupă funcțiile prevăzute la anexa nr. VIII cap. II lit. A. pct. I. pct. 2.4 lit. a și b) și la anexa nr. VIII cap. II lit. C lit. b) la Legea-cadru nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, se stabilesc conform dispozițiilor art. 12 alin. (2) la Legea-cadru nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art.75 și al art.76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

Ion-Marcel Ciolacu

PREȘEDINTELE SENATULUI

Florin Vasile Cîțu