

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul reformei generale a societății românești, reforma publicității imobiliare prin extinderea sistemului de carte funciară la nivelul întregii țări, este de o importanță majoră. Scopul acestei reforme este garantarea siguranței circuitului juridic civil al bunurilor imobile, dezvoltarea creditului ipotecar și diminuarea numărului de litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, întărind capacitatea statului de a ocroti proprietatea privată.

Intrucât sistemul de carte funciară constituie oglinda raporturilor juridice prin care drepturile reale se constituie, se transmit, se modifică sau se sting, sarcina de a da informații complete și sigure asupra acestor drepturi revine Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie (ONCGC).

Aceste informații se referă la individualizarea bunului imobil și la structura sa, la identificarea persoanei fizice sau juridice titulare a dreptului real sau la titlul pe care aceasta își întemeiază dreptul, la unele îngrădiri legale sau convenționale ale exercitării dreptului, la sarcinile ce grevează bunul înscris, la alte acte și fapte juridice aflate în legătură cu imobilul respectiv.

Cartea funciară are o importantă funcție economico-socială; titularul dreptului real asupra bunului imobil îl exploatează mult mai eficient, în interesul său și al societății, pe de o parte, iar pe de altă parte, cei care acordă împrumuturi titularului înscris au siguranța recuperării acestora. Garanția creditului, prin constituirea unor ipoteci asupra imobilelor înscrise în cartea funciară poate determina reducerea dobânzilor și, pe cale de consecință, creșterea valorii imobilelor. Aceste efecte au fost resimțite deja în țările care au beneficiat de sistemul real de publicitate imobiliară; de exemplu, în Germania, garantarea împrumuturilor prin ipoteci constituite asupra terenurilor agricole a determinat scăderea dobânzilor la 3 %, iar prin ipoteci asupra terenurilor silvice, dobânda a scăzut până la 2 - 2,5 %.

Pornindu-se de la aceste realități incontestabile, prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, publicată în Monitorul Oficial nr.61 din 26 martie 1996, intrată în vigoare la 26 iunie 1996, s-a creat cadrul normativ necesar pentru ca în România, după proiecte și încercări nereușite de peste o jumătate de secol, să se realizeze pentru întâia oară un cadastru general național, de nivel european și un sistem modern de înscriere a actelor și faptelor juridice în cartea funciară în întreaga țară.

Intrarea în vigoare a legii nu a însemnat însă și punerea ei în aplicare, nici în privința dispozițiilor de imediată aplicare. Aceasta datorită unui concurs de factori, în principal de natură organizatorică și economică. Măsurile întreprinse în acest sens (adoptarea actelor normative subsecvente, pentru înființarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, elaborarea regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, organizarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie la nivel central și a oficiilor teritoriale la nivel local, pregătirea profesională a magistraților și personalului auxiliar din zonele de transcripțiuni-inscripțiuni imobiliare, crearea bazei logistice necesare) au necesitat timp, ceea ce a dus la amânarea punerii în aplicare a Legii nr.7/1996 și implicit la perpetuarea neajunsurilor vechiului sistem de publicitate al registrelor de transcripțiuni-inscripțiuni imobiliare, anacronic în actualul stadiu al reformei din România.

Ca urmare a creării condițiilor necesare, începând cu 1 iulie 1999, s-a trecut la aplicarea prevederilor art.61 al Legii nr.7/1996, ceea ce va duce la consolidarea proprietății, la dezvoltarea creditului ipotecar, la stabilirea unei baze de impunere corecte a tuturor imobilelor, la diminuarea numărului litigiilor aflate pe rolul instanțelor, cu importante consecințe pe plan economic și social.

Atingerea acestor deziderate este însă condiționată de asigurarea accesului tuturor beneficiarilor la serviciile de publicitate imobiliară și legat de aceasta, la serviciile prestate de persoanele autorizate să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie pe teritoriul țării.

Unele disfuncționalități constatate în prezent în acest sens, îndeosebi onorariile uneori foarte mari practicate de aceste

persoane, fac deseori imposibil accesul unei largi categorii a populației la serviciile acestora și implicit, blochează activitatea birourilor de carte funciară.

Această situație se impune a fi soluționată, orice amânare fiind de natură a periclita funcționarea întregului sistem, cu grave repercusiuni de ordin economic și social.

Pentru înlăturarea acestor dificultăți, am elaborat prezenta ordonanță, care își propune reglementarea tuturor acestor aspecte.

În primul capitol se definesc principiile și regulile fundamentale ale activității de cadastru, geodezie și cartografie, astfel încât să se asigure un mediu concurențial normal și calitatea activității și a relațiilor cu beneficiarii.

În următoarele capitole s-au avut în vedere următoarele:

- crearea cadrului juridic necesar organizării activității în astfel de condiții încât să se asigure accesul tuturor beneficiarilor la aceste servicii și asigurarea calității acestora;

- reglementarea mai clară a drepturilor și obligațiilor persoanelor autorizate, a cauzelor de încetare și de suspendare a calității de persoană autorizată;

- crearea garanțiilor privind respectarea cerințelor de calitate și de celeritate a activității, stimularea persoanelor autorizate pentru efectuarea unui număr mai mare de lucrări și evitarea unor practici discriminatorii în alegerea beneficiarilor;

- reglementarea răspunderii disciplinare, creându-se pârghiile necesare instituirii unui sistem sancționator adecvat, diferențiat, în funcție de natura și importanța obligației încălcate.

Având în vedere importanța deosebită a activității de cadastru, geodezie și cartografie în aplicarea noului sistem de publicitate imobiliară, necesitatea unei percepții favorabile a acestuia la nivelul tuturor beneficiarilor, percepție dependentă direct de costurile pe care le implică, este absolut necesar ca

aceste servicii să fie accesibile populației. În acest scop s-a prevăzut în cuprinsul ordonanței ca onorariile percepute de persoanele autorizate să nu depășească limitele stabilite prin ordin al Președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie și al Ministrului Justiției.

Față de cele prezentate mai sus a fost întocmit proiectul de lege alăturat, în vederea aprobării Ordonanței Guvernului privind desfășurarea activității de realizare și de verificare a lucrărilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei de către persoanele fizice și juridice autorizate pe teritoriul României, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU,



Mugur Isărescu

