

Expunere de motive

Din anul 2016, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) implementează Programul Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF). Scopul PNCCF este de a înregistra gratuit toate proprietățile din România în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, de realizare a planului cadastral și de deschidere a cărților funciare la nivelul tuturor unităților administrativ-teritoriale din țară. Implementarea acestui program aduce cu sine o serie de beneficii importante, cum ar fi: realizarea unui inventar complet al proprietăților imobiliare; siguranța circuitului civil al proprietăților imobiliare; clarificarea regimului juridic al proprietăților imobiliare publice și private; finalizarea înregistrării terenurilor agricole, pentru a se asigura implementarea schemelor de plăți în agricultură.

În practică sunt tot mai multe situații în care sunt solicitate îndreptări ale erorilor strecurate în cadrul înregistrării sistematice, de aceea se impune o schimbare de paradigmă și realizarea lucrărilor de înregistrare sistematică conform etapelor propuse în prezenta inițiativă astfel încât să se creeze posibilitatea deținătorilor de imobile să verifice pe o perioadă de 150 de zile datele rezultate din realizarea lucrărilor și să-și clarifice situația prin formularea de cereri de rectificare care să fie soluționate de către reprezentanții prestatorului lucrării și reprezentanții primăriei cu posibilitatea exercitării unei căi de atac respectiv formulării unei contestații la soluția data cererii de rectificare.

Având în vedere faptul că lucrările de înregistrare sistematică se derulează etapizat, pe sectoare cadastrale, se impune ca și afișarea publică a documentelor tehnice cadastrale să fie realizată pe etape.

În prezent, în cazul lucrărilor derulate la nivelul întregii unități administrativ teritoriale (UAT), pentru sectoarele cadastrale recepționate ca sublivrări se așteaptă finalizarea întregului teritoriu al UAT pentru afișarea publică a acestora.

Totodată inițiativa vizează și organizarea activități de îndreptare ale erorilor strecurate în cadrul înregistrării sistematice în cadrul compartimentului care verifică lucrările de înregistrare sistematică al cărui personal este specializat pentru gestionarea acestora.

Volumul de activitate în creștere pentru înregistrarea sistematică impune luarea de măsuri organizatorice urgente, pentru a nu fi afectată încrederea cetățenilor în Programul Național de Cadastru și Carte Funciară.

Primarul unei unități administrativ teritoriale poate confirma însușirea în cadrul lucrării de cadastru sistematic, doar a informațiilor care au fost puse la dispoziția prestatorului.

Răspunderea cu privire la celelalte informații din lucrare aparține persoanei autorizate (prestatorul).

În cazul posesiilor, fiind informații care se certifică prin adeverința emisă de către primărie, potrivit art. 13 alin. (1), litera b), este necesară centralizarea într-un tabel a tuturor posesorilor din cadrul lucrării de înregistrare sistematică, în vederea asigurării verificării informațiilor despre suprafețele și identificatorii imobilelor deținute în posesie, fără acte de proprietate.

S-a propus abrogarea unor reglementări din lege care nu se mai justifică, în contextul derulării Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, care cuprinde lucrări de înregistrare sistematică derulate la nivelul unităților administrative, al sectoarelor cadastrale sau la nivelul tarlalelor în cazul planurilor parcelare.

Se impune ca dispozițiile privitoare la notarea posesiei să nu fie aplicabile imobilelor care fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Privitor la domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, acesta urmează regulile de drept comun. Totodată notarea posesiei, post-sistematic, acolo unde nu s-a identificat posesorul pe parcursul lucrărilor de cadstru sistematic, trebuie să se facă respectând regulile de sistematic și nu cele de sporadic (la cerere).

Având în vedere că art. 14 alin. (7) din Legea 7/1996 cu modificările aduse de Legea nr. 377/2022 enumeră la literele a)-d) toate operațiunile care au drept scop punerea în concordanță a situației de carte funciară cu situația juridică reală și constituie o excepție de la reglementările referitoare la rectificarea, îndreptarea erorilor materiale, modificarea descrierii imobilului prevăzute în capitolul IV Titlul VII din Cartea a III-a din Codul Civil pentru înscrierile din cărțile funciare deschise ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, propunem modificarea alin (7) al art. 14 din Legea nr.7/1996.

Numărul de imobile care fac obiectul înregistrării sistematice fiind foarte mare, de multe ori se constată erori de reprezentare grafică a limitelor acestora în planul cadastral ceea ce impune o intervenție legislativă pentru a se clarifica modalitatea de îndreptare a erorilor atât cele grafice din planul cadastral cât și din cărțile funciare aferente acestor imobile.

Așa cum în cadrul înregistrării sporadice (la cerere) persoana autorizată să execute lucrări de cadastru este obligată să refacă documentația cadastrală întocmită greșit, în mod similar se impune ca și ulterior întocmirii documentelor tehnice cadastrale în cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică să rectifice erorile săvârșite.

Lucrările de întocmire a planurilor parcelare au fost asimilate, conform legii, cu lucrările de înregistrare sistematică și pentru unitate de tratament se impune ca și în cazul imobilelor pentru care au fost emise procesele-verbale de punere în posesie și/sau titluri de proprietate să poată fi înscrisă posesia în condițiile prevăzute la art. 13 alin. (2) din Lege.

Prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente a fost modificată Legea nr. 18/1991 a fondului funciar în sensul emiterii titlurilor de proprietate și în zonele fost necooperativizate. Astfel se impune ca și pentru aceste imobile să fie creată posibilitatea notării posesiei.

Ca urmare a aplicării prevederilor alin. (12) al art. 14 din Legea nr. 7/1996 în cazul deschiderii din oficiu a noilor cărți funciare, înscrierile active din vechile cărți funciare se transcriu cu aceleași efecte juridice și sub același rang avute anterior, ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică fără să se fi realizat în multe situații contactul cu posesorii imobilelor. Pentru aceste motive se impune introducerea unei noi situații de notare a posesiei la litera e) a alin.8 al art.41.

Prin preluarea înscrierilor active din vechile cărți funciare care s-au transcris cu aceleași efecte juridice și sub același rang avute anterior din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr. 115/1938, în care nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani anteriori intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, conform actualei reglementări nu există posibilitatea notării posesiei după deschiderea cărților funciare în favoarea actualilor posesori recunoscuți de primării că au plătit taxele și impozitele locale ca adevărați proprietari. O parte însemnată din acești posesori nu s-au aflat în localitățile unde s-au desfășurat lucrările de înregistrare sistematică și astfel nu au reușit să solicite notarea posesiei pe parcursul derulării lucrărilor.

Totodată având în vedere că în situația în care imobilul face obiectul înregistrării sistematice nu se solicită declarația, dată în formă autentică prevăzută la litera d) de la art. 41 alin. (8¹) pentru identitate de tratament propunem eliminarea acestei declarații din categoria documentelor necesare pentru notarea posesiei la solicitarea persoanei interesate. În prezent persoanele interesate să-și noteze posesia la cerere în cartea funciară plătesc inutil onorarii exorbitate pentru autentificarea declarațiilor prin care se confirmă deținerea posesiei asupra bunurilor imobile, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Onorariul se stabilește în temeiul art. 13 alin. (10) din Normele privind tarifele de onorarii minimale pentru serviciile prestate de notarii publici aprobate Ordinul Ministerului Justiției nr. 177/C/2024 la valoarea imobilelor care fac obiectul posesiei determinată cu respectarea dispozițiilor art. 4 din Norme și potrivit tranșelor valorice și procentelor prevăzute în anexa nr. 2 pct. I la Norme. Adică pentru autentificarea acestei declarații se aplică în mod exagerat onorariile pentru autentificarea actelor translativale ale dreptului de proprietate și de constituire a altor drepturi reale care au ca obiect bunuri imobile.

Terenurile împrejmuite, aferente casei de locuit sunt bine delimitate, recunoscute de către vecini și comunitate, iar procedurile administrativ birocratice nu au rezolvat situația juridică a acestora, la trecerea a 34 de ani de la revoluție.

Se impune eliminarea de la articolul 41 alineatul (10) a trimiterii la Decretul-lege nr. 42/1990, întrucât acesta viza doar terenurile din fostele zone cooperativizate și numai pentru cei care au fost membri CAP. La 34 de ani de la intrarea în vigoare a Decretului-lege nu se mai pot aplica prevederile acestuia, mai ales că acesta viza o suprafață totală de 6.000 mp compusă din

terenul aferent casei la care se adăuga suprafața atribuită în folosință (exemplu: grădina de legume din proximitatea localităților) membrilor de CAP.

Toate considerentele menționate anterior impun necesitatea modificării și completării Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, fapt pentru care, am inițiat și supunem dezbaterii și adoptării, de către cele două Camere ale Parlamentului, prezenta propunere legislativă.

În numele inițiatorilor:

Császár Károly Zsolt,

Senator UDMR

cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996[illegible]