

# Legea cadastrului și a publicității imobiliare

## nr. 7/1996<sup>[1]</sup>

republicată în

M. Of. nr. 83 din 7 februarie 2013

Cuprins	Art.
Titlul I. Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare _____	1-20
Capitolul I. Dispoziții generale _____	1-3
Capitolul II. Organizarea activității de cadastru _____	4-9
Capitolul III. Organizarea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară _____	10-20
Titlul II. Publicitatea imobiliară _____	21-36
Capitolul I. Evidența cadastral-juridică _____	21-27
Capitolul II. Procedura de înscriere în cartea funciară _____	28-36
Titlul III. Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale _____	37-51
Capitolul I. Dispoziții tranzitorii _____	37-44
Capitolul II. Sancțiuni _____	45-46
Capitolul III. Dispoziții finale _____	47-51

## Titlul I. Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare

### Capitolul I. Dispoziții generale

**Art. 1.** (1) Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării. Scopul acestui sistem este:

---

<sup>[1]</sup> Republicată în temeiul prevederilor art. III din Legea nr. 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 al României, Partea I, nr 506 din 24 iulie 2012, dându-se textelor o nouă numerotare

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 a mai fost republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, și, ulterior, a mai fost modificată și completată prin:

— Legea nr. 329/2009 privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice, susținerea mediului de afaceri și respectarea acordurilor-cadru cu Comisia Europeană și Fondul Monetar Internațional, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 761 din 9 noiembrie 2009, cu modificările și completările ulterioare;

— Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 64/2010 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 451 din 2 iulie 2010, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 133/2012;

a) determinarea informațiilor tehnice, economice și juridice referitoare la imobile;

b) asigurarea publicității drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror altor raporturi juridice, prin cartea funciară;

c) furnizarea de date instituțiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare și pieței imobiliare;

d) contribuie la asigurarea securității tranzacțiilor imobiliare și la facilitarea creditului ipotecar.

(2) Cadastrul realizează identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea imobilelor în documentele cadastrale și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale.

(3) Cartea funciară cuprinde descrierea imobilelor și înscrierile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

(4) Evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice. Autoritățile publice și titularii de drepturi asupra imobilelor au obligația de a sprijini crearea și actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziție cu titlu gratuit a datelor și informațiilor deținute. Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să acorde

---

— Legea nr. 170/2010 pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea art. 10<sup>1</sup> din Legea locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 507 din 21 iulie 2010;

— Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011, cu modificările și completările ulterioare;

— Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind unele măsuri de organizare a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, precum și pentru modificarea unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 704 din 5 octombrie 2011, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 219/2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 789 din 23 noiembrie 2012;

— Legea nr. 60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 255 din 17 aprilie 2012;

— Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 16/2012 privind stabilirea unor măsuri de reorganizare în cadrul administrației publice centrale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 314 din 10 mai 2012, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 132/2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 498 din 19 iulie 2012;

— Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 365 din 30 mai 2012;

— Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2012 privind modificarea art. 81 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 606 din 23 august 2012, aprobată prin Legea nr. 206/2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 762 din 13 noiembrie 2012;

— Legea nr. 187/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 757 din 12 noiembrie 2012.

sprijin informațional, tehnic și de altă natură, în limitele competențelor, la crearea și actualizarea sistemului de cadastru și carte funciară.

(5) Prin *imobil*, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

(6) Imobilul definit la alin. (5) se înscrie într-o carte funciară.

(7) Entitățile de bază ale acestui sistem sunt imobilul și proprietarul.

**Art. 2.** (1) Cadastrul se realizează la nivelul unităților administrativ-teritoriale, pe sectoare cadastrale. *Sectorul cadastral* este unitatea de suprafață delimitată de elemente liniare stabile în timp — șosele, ape, canale, diguri, căi ferate etc.

(2) Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează:

a) identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;

b) identificarea și înregistrarea proprietarilor, a altor deținători legali de imobile și a posesorilor;

c) furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de instituțiile abilitate;

d) publicitatea imobiliară, care asigură opozabilitatea drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobile.

(3) Planul cadastral conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-o unitate administrativ-teritorială, care se înscriu în cartea funciară, precum și numerele cadastrale ale acestora. Planul cadastral este actualizat de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

(4) Dacă un imobil este traversat de limita de demarcare între intravilanul și extravilanul unei localități din cadrul unei unități administrativ-teritoriale, acel imobil va fi despărțit în două imobile, pentru care se vor acorda numere cadastrale distincte, unul pentru porțiunea din intravilan și altul pentru cea din extravilan.

(5) Rectificarea coordonatelor imobilelor înregistrate în planul cadastral se poate face la cererea persoanelor interesate sau din oficiu, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

(6) Extrasul de plan cadastral reprezintă secțiunea din planul cadastral, cu reprezentarea imobilului și a celor învecinate, a dimensiunilor laturilor acestuia, precum și a datei ultimei actualizări a bazei de date grafice gestionate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

**Art. 3.** (1) Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare *Agenția Națională*, se organizează ca instituție publică cu personalitate juridică, în subordinea Guvernului și în coordonarea prim-ministrului, printr-un consilier de stat.

(2) La nivelul fiecărui județ și în municipiul București se înființează oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, denumite în continuare *oficii teritoriale*, ca unități cu personalitate juridică în subordinea Agenției Naționale, prin reorganizarea actualelor oficii județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București și a birourilor de carte funciară.

(3) În subordonarea oficiilor teritoriale, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești va funcționa cel puțin un birou de cadastru și publicitate imobiliară, denumit în continuare *birou teritorial*, sau, după caz, un birou de relații cu publicul, ca unități fără personalitate juridică. Modul de organizare și funcționare, numărul, precum și arondarea acestora pe unități administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(4) În vederea specializării relațiilor de colaborare dintre unitatea administrativ-teritorială, instanțele de judecată, notarii publici și Agenția Națională sau, după caz, oficiul teritorial, primarul, președintele instanței sau al Consiliului Superior al Magistraturii și președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România sau al Camerei Notarilor Publici stabilesc prin dispoziție persoanele din structura de specialitate a acestora care colaborează direct cu Agenția Națională sau, după caz, cu oficiul teritorial, în condițiile stabilite prin protocol de colaborare încheiat între Agenția Națională și instituțiile anterior menționate.

(5) În îndeplinirea obligațiilor ce le revin, instituțiile publice și notarii publici vor avea acces direct, permanent, personal sau prin reprezentant ori on-line la cărțile funciare în format electronic, în vederea obținerii pe cale electronică a extraselor de carte funciară și transmiterii actelor instrumentate în vederea înscrierii acestora în cartea funciară. Agenția Națională va asigura până la 31 decembrie 2012 punerea în aplicare a acestor dispoziții. Procedura comunicării actelor către și de către birourile teritoriale se va stabili prin protocol de colaborare aprobat prin hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, protocol care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(6) 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.

(7) În subordinea Agenției Naționale funcționează Centrul Național de Cartografie, ca instituție cu personalitate juridică, care preia întreg patrimoniul și personalul Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrametrie și Teledetectie.

(8) Agenția Națională este condusă de un consiliu de administrație format din 9 membri, incluzând reprezentanți din sectorul public și privat, numiți exclusiv pe criterii de competență profesională, dintre care unul este directorul general al Agenției Naționale și președinte al consiliului de administrație.

(9) Membrii consiliului de administrație și directorul general sunt numiți și revocați din funcție prin decizie a prim-ministrului.

(10) Organizarea, funcționarea, atribuțiile și competențele consiliului de administrație și ale directorului general se stabilesc prin regulamentul de organizare și funcționare a Agenției Naționale, care se aprobă prin hotărâre<sup>[1]</sup> a Guvernului.

(11) Membrii consiliului de administrație primesc o indemnizație de ședință, care se plătește din bugetul Agenției Naționale. Cuantumul indemnizației de ședință se aprobă prin ordin al directorului general, la propunerea consiliului de administrație, și este de 20% din salariul de bază al directorului general. Secretarul consiliului de administrație primește o indemnizație de ședință aprobată de consiliul de administrație, la propunerea directorului general; cuantumul acesteia este de 7% din salariul de bază al directorului general al Agenției Naționale.

(12) Directorul general este ordonator de credite și reprezintă Agenția Națională pe plan intern și internațional. În îndeplinirea atribuțiilor și responsabilităților, directorul general emite ordine cu caracter individual și normativ. Ordinele cu caracter normativ se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

## Capitolul II. Organizarea activității de cadastru

**Art. 4.** Agenția Națională are următoarele atribuții principale:

a) coordonează și controlează executarea lucrărilor de cadastru și asigură înscrierea imobilelor în registrul de publicitate imobiliară la nivelul întregii țări;

b) controlează executarea lucrărilor de cartografie, topografie, geodezie, fotogrammetrie și teledetecție la nivelul întregii țări;

c) elaborează regulamente și norme, promovează tehnici, procedee și metodologii de specialitate compatibile cu cele ale Uniunii Europene, conform progreselor științifice și tehnice în domeniul cadastrului, geodeziei, cartografiei și publicității imobiliare;

d) autorizează persoanele fizice și juridice care pot executa lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, pe teritoriul României, în condițiile legii speciale care reglementează înființarea uniunii profesionale a acestora;

e) organizează și administrează fondul național de geodezie și cartografie, precum și baza de date a sistemului integrat de cadastru și carte funciară;

f) asigură, în condițiile legii, executarea, completarea, modernizarea și menținerea în stare de utilizare a rețelei geodezice naționale;

g) asigură executarea și actualizarea hărților oficiale;

---

<sup>[1]</sup> A se vedea Hotărârea Guvernului nr. 1.288/2012 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 894 din 28 decembrie 2012.

h) avizează conținutul topografic al hărților, planurilor, atlaselor, ghidurilor și al altor documente cartografice destinate uzului public;

i) pune la dispoziția autorităților publice și a altor instituții interesate, în condițiile legii, situații statistice de sinteză privind terenurile și construcțiile;

j) îndeplinește sarcinile ce rezultă din angajamentele internaționale în domeniul său de activitate;

k) participă la organizarea și coordonarea măsurătorilor în vederea aplicării legilor funciare;

l) avizează tehnic expertizele efectuate de către experții judiciari în specialitatea topografie, geodezie și cadastru cu privire la corectitudinea datelor topografice utilizate, la solicitarea instanțelor de judecată. Avizele menționate mai sus vor fi date de oficiul teritorial în baza unui regulament comun, elaborat de Agenția Națională și Ministerul Justiției;

m) asigură înscrierea drepturilor reale ce se constituie, se transmit, se modifică sau se sting, la cererea notarului public sau a titularului dreptului ori a celorlalte persoane interesate;

n) asigură înscrierea căilor de atac împotriva înregistrărilor de carte funciară;

o) asigură înscrierea altor raporturi juridice, drepturi personale, interdicții, incapacități și litigii judiciare în legătură cu bunul imobil;

p) asigură formarea profesională continuă și pregătirea personalului prin intermediul Centrului de Pregătire Profesională al Agenției Naționale, instituție fără personalitate juridică, prin Institutul Notarial Român sau prin alte entități abilitate;

q) realizează, actualizează și administrează registrul electronic național al nomenclaturilor stradale;

r) realizează și întreține geoportalul INSPIRE al României și asigură compatibilitatea acestuia cu geoportalul INSPIRE al Uniunii Europene, îndeplinește alte atribuții care îi revin prin Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 190/2010, cu modificările și completările ulterioare;

s) îndeplinește și alte atribuții ce au legătură cu activitatea specifică.

**Art. 5.** (1) Nomenclatura stradală se aprobă prin hotărâre a consiliului local, se organizează pe fiecare localitate și reprezintă evidența primară unitară care servește la atribuirea denumirii străzii și a numărului administrativ.

(2) Registrul electronic național al nomenclaturilor stradale reprezintă sistemul unic de referință la nivel național, în care sunt înscrise nomenclaturile stradale de la nivelul comunelor, orașelor și al municipiilor. Registrul este obligatoriu de utilizat de instituțiile și autoritățile administrației publice centrale și locale în activitatea specifică. Agenția Națională asigură instituțiilor și autorităților publice, precum și notarilor publici accesul liber și gratuit la registrul.

(3) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a furniza și actualiza datele cu privire la nomenclatura stradală proprie din registrul electronic al nomenclaturilor stradale.

(4) Modificarea adresei administrative a imobilului se notează în cartea funciară. Prin excepție de la prevederile art. 31 alin. (1), încheierea prin care se dispune notarea modificării adresei administrative se comunică numai la cererea persoanei interesate.

**Art. 6.** (1) Atribuțiile și răspunderile oficiilor teritoriale, precum și ale Centrului Național de Cartografie se stabilesc prin regulamentele de organizare și funcționare ale acestora, aprobate prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

(2) Recepția lucrărilor, executate de persoanele fizice și juridice autorizate în condițiile art. 4 lit. d), se realizează de către Agenția Națională sau de oficiile teritoriale, după caz.

(3) Informațiile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pot fi redată și arhivate sub formă de înregistrări, pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automată a datelor. Acestea au aceleași efecte juridice și forță probantă echivalentă cu cea a înscrisurilor în baza cărora au fost înregistrate.

(4) Administrarea bazei de date prevăzute la alin. (3) se realizează de către Agenția Națională și oficiile teritoriale. Consultarea situației cadastral-juridice a unui imobil înregistrat în baza de date se poate face de către orice persoană utilizând datele de identificare ale imobilului.

(5) Cererile de înscriere, precum și cele pentru obținerea de informații se vor putea face și în format electronic, fiind înregistrate și procesate cu efecte juridice echivalente. Comunicările încheierilor, extraselor, copiilor de pe acte sau planuri se pot face în format electronic sau pe suport hârtie, conform solicitării.

**Art. 7.** Instituțiile din domeniul apărării, ordinii publice și al securității naționale pot executa, cu mijloace proprii în domeniul specific de activitate, lucrările de cadastru, geodezie, gravimetrie, topografie, fotogrammetrie și cartografie necesare apărării, ordinii publice și securității naționale, conform normelor tehnice și standardelor proprii, aprobate prin ordine ale conducătorilor acestor instituții, cu avizul Agenției Naționale.

**Art. 8.** Datele geodezice și cartografice interesând apărarea țării, ordinea publică și securitatea națională se păstrează, după caz, de către instituțiile competente potrivit domeniului de activitate.

**Art. 9.** (1) Activitatea Agenției Naționale și a unităților subordonate este finanțată integral de la bugetul de stat, prin bugetul Secretariatului General al Guvernului. Agenția Națională poate beneficia de programe cu finanțare internațională.

(2) Toate încasările Agenției Naționale și ale unităților subordonate se fac venit la bugetul de stat. Agenția Națională și unitățile subordonate încasează sume din:

- a) servicii prestate;
- b) tarife stabilite conform actelor normative;
- c) închirieri de spații și aparatură;
- d) alte sume încasate în condițiile legii.

(3) Tarifele și încasările prevăzute la alin. (2) lit. a) și b) nu sunt purtătoare de TVA, în conformitate cu prevederile art. 127 alin. (4)-(6) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Aceste prevederi se aplică și tuturor tarifelor, taxelor, precum și onorariilor notariale percepute exclusiv în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru efectuate în vederea înscrierii în cartea funciară. Plata onorariilor și tarifelor în vederea eliberării certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar și în vederea dezbaterii procedurilor succesoriale necesare finalizării înregistrărilor sistematice se face de către Agenția Națională, din sumele alocate de la bugetul de stat cu această destinație. Quantumul onorariilor și tarifelor ce se vor percepe pentru fiecare procedură în parte, prevăzută la teza anterioară, se va stabili prin protocol încheiat între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Protocolul se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale și hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(4) Tarifele pentru cererile având ca obiect furnizarea serviciilor prestate de Agenția Națională și unitățile sale subordonate pot fi încasate de notarii publici în numele Agenției Naționale și pe chitanțierele puse la dispoziție de către aceasta sau pe bonuri fiscale, în baza unui comision stabilit prin negociere între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, negociere ce va face obiectul protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea prezentei legi.

(5) Tarifele pentru servicii de publicitate imobiliară pot fi încasate și de alte instituții sau persoane, în baza protocoalelor de colaborare încheiate cu Agenția Națională.

(6) Tarifele se stabilesc, se modifică și se actualizează prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, la propunerea consiliului de administrație al Agenției Naționale.

(7) Veniturile încasate se virează în contul Agenției Naționale deschis la Trezoreria Statului.

(8) Agenția Națională poate colabora cu persoane fizice și juridice române sau străine de specialitate, în condițiile legii, pentru realizarea unor obiective de interes comun, corespunzătoare domeniului său de activitate.

(9) Agenția Națională își asumă întreaga responsabilitate în implementarea Proiectului cadastrului și publicității imobiliare, finanțat prin împrumut de la Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BIRD), și a celorlalte acorduri internaționale ce implică împrumuturi nerambursabile sau garanții de la stat, asumate anterior de Oficiul Național de Cadastru,



Geodezie și Cartografie, inclusiv pentru partea preluată de la Ministerul Justiției.

(10) Agenția Națională va face toate demersurile necesare amendării acordurilor de împrumut internaționale pentru a se realiza înlocuirea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie și a Ministerului Justiției cu Agenția Națională.

(11) Se instituie Programul național de cadastru și carte funciară, în scopul eliberării certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari și, după caz, a dezbaterilor succesorale, al întocmirii documentațiilor cadastrale și înregistrării gratuite a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

(12) Programul prevăzut la alin. (11) se realizează pe baza strategiei Agenției Naționale, aprobate de consiliul de administrație, iar finanțarea cheltuielilor privind realizarea acestuia se asigură din bugetul de stat prevăzut la alin. (2), precum și din alte surse financiare alocate din bugetul unităților administrativ-teritoriale sau din surse internaționale.

(13) Organele și autoritățile administrației publice centrale, unitățile administrativ-teritoriale, precum și alte persoane juridice interesate, care au resurse financiare pentru realizarea programului prevăzut la alin. (11), vor încheia protocoale de colaborare cu Agenția Națională cu privire la caietul de sarcini, modalitățile de avizare, de verificare, de recepție și de înscriere în cartea funciară, precum și cu privire la utilizarea acestor informații. Persoanele fizice și juridice interesate vor încheia un acord de finanțare în condițiile legii.

(14) Specificațiile tehnice conținute în documentațiile de atribuire a contractelor pentru lucrări de cadastru, geodezie, cartografie, fotogrammetrie, teledetecție și aerofotografiere, stabilite prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, sunt avizate pentru conformitate cu reglementările specifice de către Agenția Națională, înainte de inițierea procedurilor de achiziție publică, sub sancțiunea neacordării avizului de începere a lucrărilor, respectiv a respingerii cererii de recepție. Autoritățile contractante nu efectuează plăți pentru aceste lucrări întocmite fără respectarea celor menționate anterior.

### **Capitolul III. Organizarea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară**

**Art. 10.** (1) Funcția tehnică a cadastrului se realizează prin determinarea, pe bază de măsurători, a poziției limitelor dintre imobilele învecinate. Lucrările de măsurători se execută prin orice metodă grafică, numerică, fotogrammetrică sau combinate.

(2) Documentațiile cadastrale determină suprafața terenurilor și construcțiilor, rezultată din măsurători.

(3) În cadrul funcției economice a cadastrului se evidențiază elementele tehnice necesare stabilirii valorilor impozabile ale imobilelor sau, după caz, a impozitelor sau taxelor pentru aceste imobile.

(4) Funcția juridică a cadastrului se realizează prin identificarea proprietarilor, respectiv a posesorilor imobilelor și prin înscrierea acestora în evidențele cadastrale, în scopul înscrierii în cartea funciară.

**Art. 11.** (1) Începerea lucrărilor de înregistrare sistematică se stabilește prin ordinul directorului general al Agenției Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și cuprinde identificarea unității administrativ-teritoriale și a sectorului sau, după caz, a sectoarelor cadastrale în care se vor desfășura lucrările.

(2) Procedura detaliată de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și cuprinde, în principal, următoarele etape:

a) înștiințarea proprietarilor, respectiv a posesorilor și a altor deținători, după caz, privind începerea lucrărilor, prin intermediul campaniei de informare publică, organizată și desfășurată la nivel național și local;

b) identificarea limitelor unității administrativ-teritoriale;

c) stabilirea sectoarelor cadastrale;

d) integrarea de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru a tuturor informațiilor tehnice și juridice preluate de la oficiul teritorial, autoritățile și instituțiile publice sau de la alte persoane fizice și juridice;

e) identificarea amplasamentelor imobilelor în cadrul sectoarelor cadastrale;

f) identificarea titularilor drepturilor reale, a posesorilor și a altor deținători, precum și preluarea actelor în original sau în copie legalizată a acestora;

g) sesizarea camerei notarilor publici de către oficiul teritorial, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesorale notarului public competent;

h) actualizarea informațiilor culese din teren cu cele din înregistrarea sporadică și întocmirea documentelor tehnice cadastrale;

i) recepția documentelor tehnice cadastrale de către oficiile teritoriale;

j) publicarea și afișarea, în condițiile legii, a documentelor tehnice cadastrale;

k) înregistrarea și soluționarea contestațiilor privind calitatea de posesor sau a cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, publicate și afișate;

l) modificarea conținutului documentelor tehnice cadastrale, în urma soluționării cererilor de rectificare, și actualizarea evidenței conform lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cerere, în perioada de afișare;

m) eliberarea de către notarul public a certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari;

n) închiderea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară;

o) deschiderea noilor cărți funciare;

p) închiderea vechilor evidențe, prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

r) comunicarea încheierii de înscriere, a extrasului de carte funciară pentru informare, precum și a extrasului din noul plan cadastral;

s) arhivarea documentelor care stau la baza lucrărilor de cadastru și înscriere în cartea funciară.

(3) Lucrările tehnice de cadastru se realizează utilizând reprezentarea grafică a limitelor unităților administrativ-teritoriale, precum și a limitelor intravilanelor, deținute de oficiile teritoriale. Hotarele unităților administrativ-teritoriale sunt delimitate și marcate de către comisia de delimitare, stabilită în acest scop prin ordin al prefectului. Delimitarea unităților administrativ-teritoriale se face prin materializarea la teren a limitelor recunoscute de către acestea, în condițiile legii. Regulamentul de organizare și funcționare a comisiilor de delimitare se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(4) Hotarele menționate în procesele-verbale de delimitare semnate de membrii comisiei prevăzute la alin. (3) și recunoscute reciproc de către reprezentanții unităților administrativ-teritoriale devin oficiale și sunt utilizate în activitatea autorităților și instituțiilor publice centrale și locale.

(5) În cazul în care limitele unităților administrativ-teritoriale sunt contestate, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a litigiilor care sunt deduse judecătii, autoritățile și instituțiile publice centrale și locale vor folosi limitele unităților administrativ-teritoriale utilizate de oficiile teritoriale în activitatea de recepție a documentațiilor cadastrale și de înscriere în cartea funciară.

(6) În cazul în care limitele unităților administrativ-teritoriale sunt necontestate, acestea rămân definitive și reprezintă limitele oficiale ale respectivei unități administrativ-teritoriale.

(7) Modificarea limitelor teritoriale ale unităților administrativ-teritoriale privește înființarea, reînființarea sau reorganizarea unităților administrativ-teritoriale, care se organizează potrivit legii.

(8) Lucrările de specialitate stabilite prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale pot fi executate și de către persoanele autorizate în acest scop:

a) din aparatul de specialitate al primarului;

b) de la nivelul structurilor județene cu personalitate juridică ale structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale, recunoscute ca fiind de utilitate publică;

c) din cadrul Centrului Național de Cartografie.

(9) În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară, reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară poate fi corectată fără acordul proprietarilor, în situația în care aceasta nu coincide cu situația reală constatată la teren,

(10) Cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor pentru care au fost emise titluri de proprietate potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare, dacă la nivelul unei tarlale se constată, în urma realizării măsurătorilor, un deficit de suprafață, diferența de teren dintre suprafața înscrisă în actul de proprietate și cea existentă în teren în cea tarla poate fi alocată în altă tarla din cadrul unității administrativ-teritoriale, 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.

(11) Planul parcelar astfel modificat se aprobă prin hotărâre a comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, după soluționarea contestațiilor. În cazul în care imobilul a fost înstrăinat, la înscrierea în documentele tehnice cadastrale și în cartea funciară va fi suficientă prezentarea ultimului act doveditor al drepturilor reale privitoare la imobilul în cauză.

(12) În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cartea funciară se înscriu suprafețele rezultate din măsurători.

**Art. 12.** (1) Documentele tehnice ale cadastrului se întocmesc pentru fiecare sector cadastral și evidențiază situația de fapt constatată de comisia care a desfășurat lucrările de cadastru și constituie temeiul înregistrării din oficiu a imobilelor în evidențele de cadastru și în cartea funciară. Documentele tehnice sunt:

- a) planul cadastral;
- b) registrul cadastral al imobilelor;
- c) opisul alfabetic al titularilor drepturilor reale de proprietate, al posesorilor și al altor deținători.

(2) Autoritățile și instituțiile publice centrale și locale au obligația de a pune la dispoziția Agenției Naționale, gratuit, datele, informațiile și copiile certificate ale documentelor referitoare la sistemele informaționale specifice domeniilor proprii de activitate, pentru lucrările sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară.

(3) Primarul unității administrativ-teritoriale în care se desfășoară lucrările de cadastru are obligația să înștiințeze deținătorii imobilelor, prin afișare și prin alte mijloace de publicitate, cu privire la obligația acestora, respectiv:

- a) de a permite accesul specialiștilor să execute măsurătorile;
- b) de a prezenta actele juridice referitoare la imobile;
- c) de a identifica limitele imobilelor împreună cu echipele care realizează lucrările de specialitate;
- d) de a verifica informațiile privitoare la imobilele pe care le dețin, în etapa de publicare a documentelor tehnice cadastrale.

(4) În vederea realizării lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru, secretarul unității administrativ-teritoriale va comunica, în termen de 30 de zile de la data decesului unei persoane, camerei notarilor publici în a cărei circumscripție teritorială defunctul și-a avut ultimul domiciliu o sesizare pentru deschiderea procedurii succesorale, care va cuprinde:

- a) numele, prenumele și codul numeric personal ale defunctului;
- b) data decesului, în format zi, lună, an;
- c) data nașterii, în format zi, lună, an;
- d) ultimul domiciliu al defunctului;
- e) bunurile mobile sau imobile ale defunctului înregistrate în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol;
- f) date despre eventualii succesibili, în format nume, prenume și adresa la care se face citarea.

(5) Atribuția prevăzută la alin. (4) poate fi delegată de către secretarul primăriei unuia dintre ofițerii de stare civilă.

(6) Primarul va urmări îndeplinirea acestor atribuții de către secretarul primăriei sau, după caz, ofițerul de stare civilă delegat și va aplica sancțiunile disciplinare corespunzătoare.

(7) Neîndeplinirea atribuțiilor prevăzute la alin. (4) atrage sancționarea disciplinară și contravențională a persoanei responsabile.

(8) Dacă proprietarii, posesorii sau alți deținători nu se prezintă, identificarea limitelor imobilelor se va face în lipsa acestora. Primarul unității administrativ-teritoriale, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al acestuia, eliberează certificate și furnizează gratuit echipelor de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru date și informații cuprinse în:

- a) registrul agricol;
- b) registrul de rol nominal unic;
- c) nomenclatura stradală;
- d) listele cuprinzând următoarele date: numele, prenumele, codul numeric personal sau, după caz, numărul de identificare fiscală, adresa domiciliului pentru persoanele fizice, respectiv denumirea, adresa sediului și codul de înregistrare fiscală sau, după caz, codul unic de înregistrare, în cazul persoanelor juridice;

e) orice alte informații și evidențe care ar putea fi necesare realizării lucrării sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară.

(9) Comisia care efectuează lucrările de cadastru și identifică proprietarii, posesorii sau alți deținători este formată din reprezentanți ai persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru și cel puțin un reprezentant al unității administrativ-teritoriale. Recepția tehnică se realizează de către specialiști ai oficiului teritorial. Comisia de recepție va fi numită prin ordin al directorului general al Agenției Naționale și va verifica lucrările sistematice de cadastru executate. Această verificare se va putea face și în etape, pe sectoare cadastrale, înainte de terminarea lucrărilor cadastrale la nivelul unității administrativ-teritoriale, în măsura în care persoana autorizată a

finalizat lucrările în unitatea administrativ-teritorială sau într-o parte a acesteia. După recepția documentelor tehnice cadastrale, oficiul teritorial le va transmite autorității administrației publice locale în vederea publicării, pentru a fi făcute cunoscute persoanelor interesate să solicite eventuale rectificări sau contestații ale acestora.

(10) Reprezentanții persoanei autorizate efectuează lucrarea de cadastru, care constă în identificarea și măsurarea imobilelor, preiau o copie legalizată a documentelor, prelucrează datele obținute și întocmesc documentele tehnice cadastrale pentru fiecare sector cadastral în parte. Copiile legalizate ale documentelor se vor prelua numai dacă acestea nu există în arhiva oficiului teritorial sau a primăriei.

(11) Reprezentanții autorităților și instituțiilor publice, ai regiilor autonome și ai societăților comerciale cu capital parțial de stat, precum și ai altor entități care dețin terenuri în administrare, aflate în proprietatea statului român sau a unităților administrativ-teritoriale, au obligația de a participa la identificarea și măsurarea imobilelor în cauză.

(12) Primarul unității administrativ-teritoriale, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al acestuia, identifică proprietarii, posesorii sau alți deținători ai imobilelor și pune la dispoziție informațiile și evidențele necesare deținute de primărie, prin eliberarea de certificate sau orice alte documente necesare lucrării sistematice de cadastru.

(13) Primarul va contrasemna documentele tehnice cadastrale, anterior recepționării de către oficiul teritorial, în vederea certificării veridicității informațiilor privitoare la imobile și la proprietari, posesori, respectiv alți deținători, care au fost furnizate de către acesta. Contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale are drept consecință însușirea tuturor datelor cu privire la terenuri și construcții, precum și eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate confirmative, cum ar fi: certificatul de atestare fiscală, certificatul de atestare a existenței construcțiilor și altele asemenea.

(14) Eliberarea tuturor actelor necesare și contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale de către primar, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate, se fac în termen de 30 de zile de la înregistrarea solicitării.

(15) Inspectorul de cadastru verifică lucrările la teren executate de către persoanele autorizate.

(16) Pentru persoanele fizice, listele prevăzute la alin. (8) lit. d) se asigură de către serviciile publice comunitare locale de evidență a persoanelor, la solicitarea primarilor.

**Art. 13.** (1) Persoana care posedă un imobil ca proprietar necontestat va fi înscrisă în cartea funciară pe baza procedurii certificării de fapte îndeplinite de notarul public, procedură prin care se constată că posesorul este considerat proprietar.

(2) Constatarea că posesorul este cunoscut ca proprietar al imobilului, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar necontestat, se

îndeplinește de către notarul public, la sesizarea oficiului teritorial, prin eliberarea certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar, în baza căruia se intabulează dreptul de proprietate.

(3) În cazul în care în perioada de afișare s-a formulat contestație cu privire la calitatea de posesor, iar aceasta este însoțită de dovada sesizării instanței de judecată, cu privire la obiectul contestației, oficiul nu va mai solicita notarului public eliberarea certificatului prevăzut la alin. (2), registratorul procedând în condițiile alin. (4). Contestația se poate formula numai cu privire la calitatea de posesor, iar lipsa dovezii contestatarului că s-a adresat instanței de judecată atrage respingerea contestației de către oficiul teritorial și solicitarea de către acesta a eliberării certificatului. Eliberarea certificatului de către notarul public se face după expirarea termenului de soluționare a contestațiilor cu privire la posesor sau a cererilor de rectificare, la solicitarea oficiului teritorial și pe baza următoarelor documente atașate în copie certificată cererii:

a) adevărîță din care să rezulte că:

(i) s-a îndeplinit procedura de afișare a documentelor tehnice ale cadastrului în care se înscriu informațiile cu privire la imobile și posesorii acestora, precum și faptul că posesorii nu au fost contestați;

(ii) nu s-au formulat contestații sau cereri de rectificare cu privire la posesie;

b) planul cadastral al sectorului cadastral în care este situat imobilul, întocmit de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru, verificat și avizat de către oficiul teritorial;

c) certificatul eliberat de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că:

(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrative-teritoriale;

d) declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că:

(i) posedă imobilul sub nume de proprietar;

(ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial;

(iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul;

(iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic;

(v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu;

(vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor;

(vii) înscrisul doveditor al posesiei provine de la părțile semnatare ale acestuia; în cazul în care nu există înscris doveditor, va declara că nu deține și nu are cunoștință de existența unui astfel de înscris;

e) înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta există;

f) copie de pe actele de identitate și stare civilă.

(4) Dacă dreptul posesorului este contestat sau notarul public refuză emiterea certificatului prevăzut la alin. (2), se va proceda la notarea posesiei faptice în favoarea posesorului, în conformitate cu documentele prevăzute la alin. (3), precum și la notarea contestației și a acțiunii civile înregistrate la instanța competentă sau, după caz, a încheierii notariale de respingere. În acest caz, oficiul teritorial va înainta instanței documentele tehnice privitoare la imobilul în cauză.

(5) În cazul prevăzut la alin. (4) dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiții:

a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 5 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară;

b) la cerere, în baza actului de proprietate, a certificatului prevăzut la alin. (2) sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive și irevocabile.

(6) Răspunderea pentru autenticitatea și veridicitatea actelor și procedurilor care stau la baza emiterii certificatului de înscriere în cartea funciară a posesorului ca proprietar revine oficiului și, după caz, persoanei autorizate să execute lucrările de cadastru sau primarului.

(7) Procedura prin care se constată că posesorul este considerat proprietar se stabilește prin protocol încheiat între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Protocolul se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale și hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(8) Dispozițiile alin. (1)-(6) nu se aplică imobilelor din patrimoniul statului sau al unității administrativ-teritoriale, care se înscriu în baza actelor juridice prevăzute de lege.

(9) Dispozițiile alin. (1)-(6) nu se aplică imobilelor neîmprejmuite situate în extravilan care au făcut obiectul legilor fondului funciar. În acest caz, surplusul de teren rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, care poate opta pentru constituirea rezervei sau poate atribui diferența de teren celor din tarla, în baza hotărârii comisiei, după soluționarea eventualelor contestații.

(10) În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți deținători nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de cadastru, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale. În acest caz, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, la cerere, în baza unei documentații care va cuprinde:

a) identificarea imobilului în planul cadastral, în scopul de a certifica faptul că imobilul din actul de proprietate corespunde cu cel din plan;

b) actul care atestă dreptul de proprietate;

c) certificatul prin care se atestă că imobilul este înregistrat în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale unde este amplasat acest imobil.



**Art. 14.** (1) Documentele tehnice pentru fiecare sector cadastral se afișează, prin grija oficiului teritorial, la primăria unității administrativ-teritoriale în cauză. În regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, titularii sarcinilor înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară vor solicita transcrierea acestora în cărțile funciare, în termen de 30 de zile de la afișare. Prin *sarcini* se înțelege ipotecile, privilegiile, somațiile, sechestrurile, litigiile și orice acte juridice înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară.

(2) Cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se formulează în termen de 30 de zile de la afișare, în scris, și sunt însoțite de documente doveditoare. Oficiul teritorial soluționează cererile de rectificare în termen de 30 de zile de la terminarea perioadei de afișare, prin proces-verbal care face parte integrantă din încheierea de înscriere din oficiu în cartea funciară. Pentru soluționarea cererilor de rectificare, reprezentanții persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru cooperează cu reprezentanții unității administrativ-teritoriale, cu Camera Notarilor Publici și cu oficiul teritorial.

(3) Încheierea de carte funciară poate fi atacată cu plângere, în termen de 15 zile de la comunicare. Dispozițiile art. 31 alin. (3) și (4) se aplică în mod corespunzător.

(4) Înscrierea în cartea funciară se face din oficiu, după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare sector cadastral și după expirarea termenului de soluționare a cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, conform unui regulament<sup>[1]</sup> aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale. Directorul general al Agenției Naționale poate emite instrucțiuni cu privire la modul de lucru în cadrul lucrărilor de cadastru.

(5) Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentelor tehnice ale cadastrului și pentru corespondența acestora cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea limitelor imobilelor în concordanță cu actele juridice puse la dispoziție de deținători revine persoanei autorizate să execute lucrări de specialitate.

**Art. 15.** (1) De la data deschiderii cărților funciare din oficiu, registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare și orice alte evidențe de cadastru și publicitate imobiliară se vor înlocui, pentru sectoarele cadastrale respective, cu planul cadastral și noile cărți funciare. Vechile evidențe se păstrează în arhiva biroului teritorial și pot fi consultate pentru istoric. Identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau alte acte de proprietate, planuri și alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării cadastrului și deschiderii noilor cărți funciare își pierd valabilitatea.

---

<sup>[1]</sup> A se vedea Regulamentul privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 844/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 823 din 9 decembrie 2010.

(2) Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice alt motiv nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor fi radiate la cererea proprietarului imobilului, a oricărei persoane interesate sau din oficiu.

(3) În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară. Dovada delimitării unui imobil față de alte imobile se face numai cu extrasul din planul cadastral.

**Art. 16.** Registrul cadastral al imobilelor și planul cadastral stau la baza completării sau, după caz, a întocmirii din oficiu a cărților funciare, la finalizarea măsurătorilor cadastrale la nivelul sectoarelor cadastrale. Un exemplar din planurile și registrele cadastrale se transmite cu titlu gratuit unităților administrativ-teritoriale.

**Art. 17.** Agenția Națională și oficiile teritoriale din subordine au obligația de a furniza, la cerere, organelor abilitate evidențele necesare stabilirii valorii de impunere.

**Art. 18.** Completarea, modernizarea și menținerea în stare de utilizare a rețelei geodezice naționale necesare întocmirii și ținerii la zi a planurilor cadastrale și hărților topografice se realizează sub coordonarea Agenției Naționale.

**Art. 19.** Oficiul teritorial controlează, avizează și recepționează, după caz, lucrările de geodezie, topografie, cadastru și cartografie.

**Art. 20.** Modul de avizare, verificare și recepție a lucrărilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei, topografiei și cartografiei se stabilește prin regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, cu consultarea uniunii profesionale înființate prin lege specială.

## Titlul II. Publicitatea imobiliară

### Capitolul I. Evidența cadastral-juridică

**Art. 21.** (1) Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași unitate administrativ-teritorială, în scopul transmiterii sau constituirii de drepturi reale imobiliare ori, după caz, al opozabilității față de terți a acestor înscrieri.

(2) Publicitatea imobiliară se efectuează de către birourile de cadastru și publicitate imobiliară pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora,

(3) Cărțile funciare întocmite și numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități alcătuiesc, împreună, registrul cadastral de publicitate

imobiliară al acestui teritoriu, ce se ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a cărui rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv.

(4) Acest registru se întregește cu registrul de intrare, cu planul cadastral, cu registrul cadastral al imobilelor, indicând numărul cadastral al imobilelor și numărul de ordine al cărților funciare în care sunt înscrise, cu un index alfabetic al proprietarilor și cu o mapă în care se păstrează cererile de înscriere, împreună cu un exemplar al înscrisurilor constatatoare ale actelor sau faptelor juridice supuse înscrierii.

**Art. 22.** (1) Activitatea de publicitate imobiliară în cadrul oficiilor teritoriale este îndeplinită de registratori de carte funciară, denumiți în continuare *registratori*, numiți prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, în urma unui concurs organizat de aceasta. Asistenții-registratori efectuează înscrierile în cartea funciară în baza dispozițiilor date de registratori, eliberează extrasele de carte funciară și certificatele de sarcini și îndeplinesc alte atribuții stabilite prin reglementări specifice.

(2) Numărul registratorilor pentru fiecare oficiu teritorial se stabilește prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

(3) În cadrul oficiilor teritoriale, activitatea de publicitate imobiliară este în responsabilitatea unui registrator-șef, iar în cadrul birourilor teritoriale, în responsabilitatea unui registrator coordonator, numiți prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, în urma unui concurs.

(4) Poate fi numită registrator persoana care îndeplinește în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) are cetățenia română și are capacitatea drepturilor civile;
- b) este licențiat în drept;
- c) nu are antecedente penale;
- d) se bucură de o bună reputație;
- e) cunoaște limba română;
- f) este apt din punct de vedere medical pentru ocuparea funcției;
- g) a îndeplinit timp de 5 ani funcția de asistent-registrator sau a exercitat timp de 3 ani funcția de notar public, judecător, procuror, avocat, consilier juridic sau altă funcție de specialitate juridică.

(5) Vechimea în funcția de registrator de carte funciară, respectiv în funcția de asistent-registrator principal constituie vechime în specialitate juridică, cu condiția ca persoana în cauză să aibă studii superioare de specialitate juridică.

(6) Până la data organizării concursului, registratorii pot fi numiți din cadrul angajaților serviciilor de publicitate imobiliară care, deși nu îndeplinesc condițiile de studii, au cel puțin 5 ani de experiență în domeniul publicității imobiliare.

(7) Registratorul răspunde pentru activitatea sa, în condițiile legii.

(8) Angajaților Agenției Naționale și ai unităților subordonate le este interzis să instrumenteze cauzele în care beneficiari sunt ei sau soțul/soția, rudele sau afinii până la gradul al treilea inclusiv, persoanele juridice la

care ei ori una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționari, asociați, directori sau administratori, precum și cauzele care au ca obiect documentații întocmite de ei anterior dobândirii calității de salariat al instituției, de persoanele fizice autorizate care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al treilea inclusiv cu aceștia ori de persoanele juridice autorizate la care ei sau una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționari, asociați, directori sau administratori.

(9) În cazul în care se află în una dintre situațiile prevăzute la alin. (8), angajatul este obligat să se abțină și să înștiințeze de îndată, în scris, conducerea instituției, pentru repartizarea lucrării unei alte persoane.

(10) Angajaților Agenției Naționale și ai unităților subordonate le este interzis să execute, în calitate de persoane fizice autorizate sau de experți judiciari, lucrări de specialitate de natura celor prevăzute la art. 4 lit. a) și b).

(11) În cadrul Agenției Naționale funcționează Direcția de publicitate imobiliară, care organizează, coordonează și controlează activitatea de publicitate imobiliară din cadrul oficiilor teritoriale, în vederea respectării legilor și reglementărilor în materie.

**Art. 23.** Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din 3 părți:

A. partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care va cuprinde:

a) numărul de ordine și cel cadastral al imobilului;

b) suprafața imobilului, reieșită din măsurători cadastrale, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile. Scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire. Conținutul documentațiilor de scoatere definitivă/temporară din circuitul agricol, precum și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I. Scoaterea definitivă/temporară din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în extravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

c) planul imobilului cu descrierea imobilului constituie anexa la partea I a cărții funciare, întocmită conform regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

B. partea a II-a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale, care cuprinde:

a) numele proprietarului;

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept;

c) strămutările proprietății;

d) dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice;

e) servituțile constituite în folosul imobilului;

f) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate;

g) recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă;

h) obligații de a nu face; interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare;

i) clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) din Codul civil și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2.329 alin. (3) din Codul civil;

j) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute;

C. partea a III-a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, care va cuprinde:

a) dreptul de suprafață, uzufruct, uz, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de creanță;

b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte;

c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;

d) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

**Art. 24.** (1) Înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.

(2) Cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil, iar procedura de înscriere în cartea funciară, de prezenta lege și de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.

(4) Drepturile reale înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii se radiază în baza unei:

a) declarații în formă autentică a părților;

b) încheieri întocmită în formă autentică prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisorii;

c) hotărâri judecătorești irevocabile.

**Art. 25.** Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, pot să le alipească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.

**Art. 26.** (1) Dacă un imobil cu construcție – condominiu –, din care unele părți sunt comune indivize iar restul sunt individuale, se întocmește o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție, și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate fi reprezentată din apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință; prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

(2) Dreptul de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

(3)<sup>[1]</sup> Prin excepție de la dispozițiile alin. (2) și prin derogare de la prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare, încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat, cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(4) În cazul prevăzut la alin. (3), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(5) În cazurile prevăzute la alin. (3) și (4), coproprietarii care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

(6) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(7) Imobilul, respectiv partea din imobil rezultat/ă din înstrăinare se va înscrie în cartea funciară urmând procedura cadastral-juridică reglementată la alin. (1).

(8) Operațiunea de împărțire a unei construcții – condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale actului autentic, întocmite în condițiile legii.

---

<sup>[1]</sup> Alineatele (3)-(6) ale articolului 45 (devenit prin renumerotare art. 26) au fost declarate neconstituționale prin Decizia Curții Constituționale nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 24 din 12 ianuarie 2012.

**Art. 27.** (1) Imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu excepțiile prevăzute de lege.

(2) Cărțile funciare speciale se țin de către birourile teritoriale ale oficiului teritorial.

## Capitolul II. Procedura de înscriere în cartea funciară

**Art. 28.** (1) Cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere; copia legalizată se va păstra în mapa biroului teritorial.

(2) În cazul hotărârii judecătorești, se va prezenta o copie legalizată, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă.

(3) Cererile de înscriere se vor înregistra de îndată în registrul de intrare, cu menționarea datei și a numărului care rezultă din ordinea cronologică a depunerii lor.

(4) Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se va transmite la biroul teritorial în circumscripția căruia este situat imobilul.

(5) Intabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătorești sau hotărârii autorității administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular.

(6) Înscrierea unui drept sau radierea unei sarcini poate fi cerută:

- a) de mandatarul general al celui îndrituit;
- b) de oricare dintre titularii aceluiași drept.

(7) Creditorul a cărui creanță certă și exigibilă este dovedită printr-un înscris sau printr-o hotărâre judecătorească, ori în cazurile anume prevăzute de lege printr-o decizie a autorității administrative, va putea cere instanței, în numele și în folosul debitorului său, înscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.

(8) Debitorul care a plătit valabil creanța ipotecară a unui cesionar neînscris în cartea funciară poate cere radierea ipotecii, dacă înfățișează înscrisul original al cesiunii și chitanța doveditoare a plății.

**Art. 29.** (1) În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții limitative:

- a) este încheiat cu respectarea condițiilor de formă prevăzute de lege;
- b) identifică corect numele sau denumirea părților și menționează codul numeric personal, dacă este atribuit, numărul de identificare fiscală,

codul de înregistrare fiscală ori codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora;

c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară și un număr cadastral sau topografic, după caz;

d) este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română. În cazul actului autentic notarial, acesta trebuie să fie încheiat de un notar public în funcție în România;

e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului, cu excepția cazului în care se face mențiune despre acestea în cuprinsul actului;

f) este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu excepția scutiilor stabilite prin lege sau a situației în care dovada încasării tarifului se face conform procedurilor stabilite prin protocoale încheiate potrivit art. 9 alin. (4) și (5);

g) îndeplinirea altor prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului.

(2) Directorul general al Agenției Naționale poate delega, prin ordin, asistenților-registratori principali atribuțiile registratorilor.

(3) Încheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numărului cadastral al imobilului și al cărții funciare, precum și a părții cărții funciare în care urmează a se face înscrierea. De asemenea, se vor indica pozițiile ce au fost radiate și numele celui în favoarea sau împotriva căruia s-au făcut înscrierile, indiferent de felul lor.

(4) În cazul în care identificarea cadastrală a imobilului nu este posibilă, pe baza datelor existente, vor fi folosite documentații cadastrale întocmite și recepționate conform prevederilor prezentei legi.

(5) Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă ce poartă mențiunea „conform cu originalul” se comunică de îndată, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului, în vederea efectuării înscrierilor dispuse privitoare la drepturile reale tabulare, actele și faptele juridice, precum și la oricare raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobilele înscrise în cartea funciară.

**Art. 30.** (1) Dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată.

(2) Registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.

(3) Despre respingerea cererii se face mențiune în registrul de intrare, în dreptul înregistrării acesteia, precum și în cartea funciară.

**Art. 31.** (1) Încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum și celorlalte persoane interesate



potrivit mențiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, în termen de 15 zile de la pronunțarea încheierii, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii.

(2) Persoanele interesate sau notarul public pot formula cerere de reexaminare a încheierii de admitere sau de respingere, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează în termen de 20 de zile prin încheiere de către registratorul-șef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul. În vederea soluționării cererii de reexaminare, persoana interesată va putea completa dosarul cu documentele necesare, la solicitarea registratorului-șef.

(3) Împotriva încheierii registratorului-șef emise potrivit alin. (2) cei interesați sau notarul public pot formula plângere, în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de reexaminare și plângerea împotriva încheierii se depun la biroul teritorial și se înscriu din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătoreiei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare.

(4) Plângerea împotriva încheierii se poate depune de cei interesați sau notarul public și direct la judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, situație în care instanța va solicita din oficiu biroul teritorial comunicarea dosarului încheierii și copia cărții funciare, precum și notarea plângerii în cartea funciară.

(5)<sup>[1]</sup> Hotărârea pronunțată de judecătoria poate fi atacată numai cu apel.

(6) Hotărârea judecătorească definitivă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului.

(7) Înscrierea făcută în temeiul acestei hotărâri judecătorești își produce efectele de la înregistrarea cererii de înscriere la biroul teritorial.

(8) În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă, notările făcute se radiază din oficiu.

**Art. 32.** Soluționarea plângerii împotriva încheierii de carte funciară, a acțiunii în justificare tabulară, în rectificare, precum și prestație tabulară se face fără citarea oficiului teritorial.

**Art. 33.** (1) Înscrierile și radierile efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii instanței judecătorești definitive și irevocabile sau pe cale amiabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular, în baza unei documentații cadastrale.

(2) Prevederile art. 31 se vor aplica în mod corespunzător.

---

<sup>[1]</sup> Alin. (5), (6) și (8) ale art. 31 intră în vigoare la data de 15 februarie 2013, potrivit art. I pct. 1 și 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 4/2013 privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 68 din 31 ianuarie 2013.