

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

ORDIN
pentru modificarea și completarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire
a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară,
aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru
și Publicitate Imobiliară nr. 634/2006

Având în vedere prevederile art. 4 lit. a) și c) și ale art. 59 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, în temeiul art. 3 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, republicată, coroborat cu art. 9 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 1.210/2004 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, republicată,

directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară emite prezentul ordin.

Art. I. — Regulamentul privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 634/2006, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.048 din 29 decembrie 2006, se modifică și se completează după cum urmează:

1. După articolul 1 se introduce un nou articol, articolul 11, cu următorul cuprins:

„Art. 11. — Definiții:

— *planul cadastral de carte funciară* este un document tehnic, întocmit în sistemul de coordonate stereografic 1970, care conține limitele imobilelor și ale construcțiilor permanente înscrise în cartea funciară, numărul cadastral și se realizează pentru fiecare unitate administrativ-teritorială;

— *extrasul de plan cadastral de carte funciară* este secțiunea din planul cadastral de carte funciară, cu reprezentarea imobilului și a imobilelor vecine cu acesta, dimensiunile tuturor laturilor imobilului și mențiunea datei ultimei actualizări a bazei de date grafice cu privire la imobilul în cauză.

Extrasul de plan cadastral de carte funciară se va elibera în format analogic, la o scară convenabilă, având ca suport ortofotoplanul, pe care se vor reprezenta prin suprapunere imobilul în cauză, precum și cele vecine, dacă acestea există în baza de date.

Extrasul de plan cadastral de carte funciară se va elibera în mod obligatoriu de către toate oficiile teritoriale unde este implementată aplicația e-terra și opțional de oficiile teritoriale care au baze de date și aplicații informatice care le permit acest lucru;

— *procesul-verbal de vecinătate* este actul de constatare încheiat între proprietarii imobilelor învecinate, întocmit de o persoană autorizată, prin care se exprimă acordul cu privire la identificarea corectă a limitelor comune recunoscute de către aceștia, în cazul în care există limite fizice;

— *persoana autorizată să execute lucrări de cadastru* este persoana care realizează o activitate de interes public, împuternicită să constate situația existentă la teren.

— *documentația cadastrală* constituie actul de constatare a situației reale din teren, potrivit art. 258 alin. (8) din Codul fiscal.”

2. La articolul 13, litera g) se abrogă.

3. Articolul 25 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 25. — (1) Dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă în cartea funciară, suprafața din cartea funciară se va modifica în baza documentației cadastrale de actualizare a suprafeței. În cartea funciară se va înscrie suprafața rezultată din măsurători, în condițiile prezentului articol.

(2) Pentru imobilele înscrise în cartea funciară:

a) dacă suprafața determinată în urma efectuării măsurătorilor este mai mică decât cea înscrisă în cartea funciară, documentația va fi recepționată, iar suprafața măsurată

se va înscrie în cartea funciară în baza declarației proprietarului conform anexei nr. 5;

b) dacă suprafața determinată în urma efectuării măsurătorilor este mai mare decât cea înscrisă în cartea funciară, documentația cadastrală va fi recepționată, iar suprafața măsurată se va înscrie în cartea funciară cu condiția prezentării procesului-verbal de vecinătate, întocmit conform anexei nr. 18.

(3) Pentru imobilele neînscrise în cartea funciară, dacă suprafața măsurată este diferită de suprafața din documentația cadastrală precedentă pentru care nu s-a deschis carte funciară sau de cea din actele de proprietate, se procedează astfel:

a) dacă diferența este mai mică sau egală cu 2%, documentația se recepționează și suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară, dacă cererea este însoțită de declarația pe propria răspundere privind identificarea limitelor de proprietate și de luare la cunoștință a suprafeței rezultate din măsurători a imobilului, întocmită conform anexei nr. 5;

b) dacă diferența este mai mare cu peste 2%, documentația se recepționează și suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară, dacă cererea este însoțită de declarația pe propria răspundere privind identificarea limitelor de proprietate și de luare la cunoștință a suprafeței rezultate din măsurători a imobilului, întocmită conform anexei nr. 5, și de procesul-verbal de vecinătate, întocmit conform anexei nr. 18;

c) în situația în care suprafața determinată prin măsurători este mai mică cu peste 2% decât cea din actele de proprietate, documentația se recepționează și suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară, dacă documentația cadastrală va conține declarația întocmită conform anexei nr. 5.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) nu se aplică în cazul terenurilor situate în extravilan, retrocedate conform Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, și Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Convocarea părților se face după cum urmează:

a) proprietarii vecini vor fi convocați de către persoana autorizată prin scrisoare recomandată, conform modelului prevăzut în anexa nr. 19, cu confirmare de primire, și prin afișare la domiciliul/sediul proprietarului vecin, la locul situării imobilului, la sediul primăriei sau prin publicare într-un ziar local, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru identificarea limitelor;

b) absența proprietarului vecin, convocat în modalitatea prevăzută la lit. a), va fi menționată în procesul-verbal de vecinătate și nu este o piedică la întocmirea documentației cadastrale; în acest caz, dovada convocării se anexează procesului-verbal de vecinătate. La cerere, în măsura în care sunt disponibile, oficiul teritorial va furniza informațiile privind

domiciliul proprietarului vecin, în vederea convocării acestuia, cu plata tarifelor legale;

c) în cazul în care una sau mai multe vecinătăți ale parcelei sunt drumuri clasificate, căi ferate, ape, procesul-verbal de vecinătate trebuie semnat și ștampilat de reprezentantul instituției care le are în administrare.”

4. Articolul 26 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 26. — Pentru terenurile din extravilan retrocedate conform Legii nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare, și Legii nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, se va proceda astfel:

a) în situația în care într-o tarla nu există niciun imobil înscris în cartea funciară, atunci la prima înregistrare a unui imobil din extravilan autorizat are obligația de a stabili poziția reală a acestuia după măsurarea și parcelarea întregii tarlale. Autorizat are obligația, înainte de a prezenta documentația cadastrală la oficiul teritorial, să materializeze cu țărugi și să indice proprietarului poziția exactă a parcelei în teren;

b) în situația în care suprafața rezultată din măsurarea întregii tarlale este mai mică decât suprafața rezultată în urma însumării suprafețelor din toate titlurile de proprietate pentru toate parcelele din tarlă respectivă, atunci suprafața fiecărei parcele va fi diminuată direct proporțional cu suprafața ei, astfel încât să se realizeze o închidere exactă a suprafețelor în toată tarlă. Parcelele astfel diminuate vor putea fi înscrise în cartea funciară, dacă toți proprietarii lor dau declarații potrivit anexei nr. 5.

Planul parcelar astfel întocmit, avizat de comisia locală de fond funciar, va fi recepționat de oficiul teritorial, dacă respectă normele tehnice în vigoare;

c) în situația în care suprafața rezultată din măsurarea întregii tarlale este mai mare decât suprafața rezultată în urma însumării suprafețelor din toate titlurile de proprietate pentru toate parcelele din tarlă respectivă, atunci surplusul de teren va fi trecut ca o rezervă a comisiei locale de fond funciar și se va stabili poziția acesteia de către comisia locală;

d) în situația în care surplusul de suprafață este mic și comisia locală de fond funciar consideră că poate fi redistribuit proprietarilor imobilelor din tarlă respectivă, suprafața rezultată va fi înscrisă în cartea funciară;

e) în situația în care în tarla există imobile înscrise în cartea funciară, ele pot fi modificate din punct de vedere al suprafeței și dimensiunilor numai cu acordul proprietarului, conform anexei nr. 5, la convocarea comisiei locale;

f) în situația în care pe imobilul respectiv nu există construcții sau alte investiții, oficiul teritorial poate modifica coordonatele imobilului, cu excepția dimensiunilor, fără acordul proprietarului, dar respectând planul și registrul parcelar, vizate de comisia locală, în baza unui referat întocmit de inspector și aprobat de inginerul-șef. Această modificare va fi adusă la cunoștința proprietarului prin încheiere de carte funciară;

g) în situația în care pe un imobil înscris în cartea funciară există construcții sau alte investiții, atunci coordonatele nu pot fi modificate fără acordul proprietarului.”

5. Articolul 27 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 27. — (1) Dacă două sau mai multe planuri de amplasament și delimitare ale imobilelor recepționate sau pentru care se solicită recepția sunt reprezentate pe planul cadastral de carte funciară în format digital, cu suprapunere totală sau parțială a suprafețelor imobilelor, se va proceda după cum urmează:

a) în situația în care este necesar pentru lămurirea situației, inspectorul poate convoca persoanele autorizate care au executat documentațiile, pentru verificarea la teren a situației și stabilirea tipului de suprapunere, reală sau virtuală. În acest sens, suprapunerea virtuală, existentă în baza de date grafică a oficiului teritorial, este o suprapunere generată de erori de măsurare și prelucrare a datelor, iar suprapunerea reală este suprapunerea efectivă în teren datorată existenței mai multor acte juridice diferite pentru același amplasament, identificării diferite a limitei comune sau lipsei materializării limitei la momentul identificării, fapt ce conduce la nesemnarea procesului-verbal;

b) dacă în urma verificărilor la teren se constată că este o suprapunere virtuală, aceasta se soluționează de către inspectorul de cadastru. Imobilele se vor re poziționa în baza unui referat întocmit de inspector și aprobat de inginerul-șef.

Referatul de constatare a suprapunerii descrie suprapunerea virtuală din planul cadastral de carte funciară, propune modalitatea de corectare a acesteia, se înregistrează în registrul general de intrare și are anexate extrase din planul cadastral de carte funciară, cu situația anterioară și ulterioară îndreptării erorii de poziționare din planul cadastral de carte funciară. În baza referatului oficiul teritorial va nota din oficiu în cartea funciară re poziționarea imobilului. Încheierea, extrasul de carte funciară de informare și extrasul din planul cadastral de carte funciară se comunică tuturor persoanelor interesate, potrivit mențiunilor din cartea funciară.

(2) În cazul în care suprapunerea este reală, aceasta se va soluționa pe cale amiabilă prin declarație autentică și documentație cadastrală de actualizare sau de către instanțele de judecată și nu face obiectul prezentei reglementări. Oficiul teritorial va nota din oficiu suprapunerea în cărțile funciare, în baza încheierii de carte funciară, a referatului întocmit de inspector și aprobat de inginerul-șef.

(3) Autorizații au obligația să se prezinte la oficiul teritorial la data și ora convocării. Autorizații care, din motive obiective, nu pot fi prezenți la data convocării la oficiul teritorial vor comunica în scris, motivat, imposibilitatea de prezentare cu cel puțin două zile înainte de data stabilită pentru întâlnire. Nerespectarea acestei prevederi se sancționează cu suspendarea autorizației pe o perioadă de 3 luni.”

6. După articolul 27 se introduce un nou articol, articolul 27¹, cu următorul conținut:

„Art. 27¹. — Înscierea în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară a terenurilor din domeniul public al statului, amplasate în incintele unor imobile proprietate a persoanelor fizice/juridice deja înscrise în cartea funciară, se face în baza unei documentații cadastrale de dezmembrare a imobilului înscris în cartea funciară. Documentația cadastrală se va întocmi conform prevederilor art. 15 și nu va conține actul autentic de dezmembrare și certificatul fiscal.”

7. Anexa nr. 5 se modifică și se înlocuiește cu anexa nr. 1 la prezentul ordin.

8. Anexa nr. 18 se modifică și se înlocuiește cu anexa nr. 2 la prezentul ordin.

9. După anexa nr. 18 se introduce o nouă anexă, anexa nr. 19, având cuprinsul prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul ordin.

Art. II. — Anexele nr. 1—3 fac parte integrantă din prezentul ordin.

Art. III. — Prezentul ordin intră în vigoare la 15 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

Mihai Busuic

București, 26 martie 2009.

Nr. 134.

ANEXA Nr. 1
(Anexa nr. 5
la regulament)

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a),, domiciliat(ă) în localitatea, str.
nr., legitimat(ă) cu CI/BI serianr., CNP....., prin prezenta declar pe propria răspundere,
în calitate de proprietar al imobilului situat, sub sancțiunile prevăzute de art. 292 din
Codul penal, că:

- nu am înstrăinat bunul imobil (sau o parte a acestuia);
- nu am solicitat recepția și înscrierea în cartea funciară/am solicitat anterior recepția și/sau înscrierea în cartea funciară,
dar solicitarea a fost respinsă prin (anexată în copie);
- am indicat persoanei autorizate limitele imobilului, în vederea întocmirii documentației cadastrale;
- am fost informat(ă) și sunt de acord cu suprafața rezultată din măsurători de m², comunicată de persoana
autorizată;
- suprafața inițială a imobilului este de m².

Îmi asum întreaga răspundere pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a
următoarelor acte doveditoare ale dreptului de proprietate, în vederea identificării limitelor
bunului imobil măsurat, pentru executarea documentației cadastrale, participând la măsurătoare.

Data/...../20.....

Semnătura proprietarului

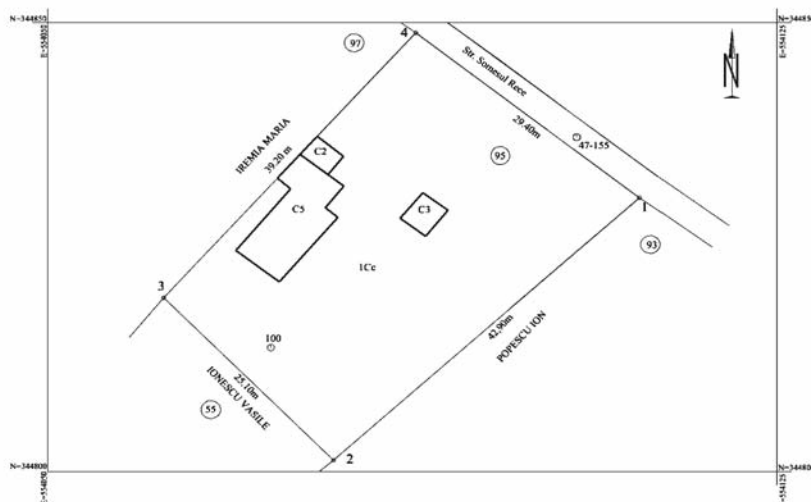
Numele și prenumele persoanei autorizate

Semnătura și ștampila

ANEXA Nr. 2
(Anexa nr. 18
la regulament)

PROCES-VERBAL DE VECINĂTATE Încheiat la data

În temeiul Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, în conformitate cu Regulamentul privind
conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul directorului
general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 636/2006, cu modificările și completările ulterioare,
subsemnații, domiciliul/sediul, act de identitate/CUI,
(numele și prenumele/denumirea) (seria, nr.)
am procedat la recunoașterea și stabilirea limitei și vecinătăților imobilului situat în
(UAT, localitate)
identificat prin și prezentat în schiță:
(strada, număr, tarla, parcelă, număr cadastral, număr carte funciară)



Latura (de la punctul până la punctul)	Lungimea (m)	Felul materializării	Vecin (numele și prenumele/denumirea)	Semnătura vecinului

Subsemnații, proprietari ai imobilelor învecinate imobilului descris mai sus, recunoaștem limitele stabilite prin prezentul proces-verbal și prezenta schiță, fiind de acord cu acestea.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în exemplare (câte un exemplar pentru fiecare parte semnatară și unul pentru documentația cadastrală) și conține pagini.

Anexăm la prezentul proces-verbal fotografii ale limitelor.

Proprietar,

.....

Numele și prenumele persoanei autorizate

.....

Semnătura și ștampila

.....

*ANEXA Nr. 3
(Anexa nr. 19 la regulament)*

Antetul persoanei fizice/juridice autorizate

Sediul persoanei fizice/juridice autorizate

Nr. telefon

Nr. /Data

CONVOCARE privind identificarea limitelor imobilului vecin

Doamnei/Domnului

Domiciliu: str..... nr., bl., sc., et., ap., sectorul, comuna/orașul/municipiul, județul

Vă aduc la cunoștință faptul că la cererea doamnei/domnului, în calitate de proprietar, am executat, în calitate de persoană fizică/juridică autorizată, măsurători pentru înscrierea/actualizarea limitelor imobilului situat în județul, comuna/orașul/municipiul, str. nr., sectorul, tarla....., parcelă....., număr cadastral

După executarea măsurătorilor am constatat că acest imobil are o suprafață mai mare decât cea din actele de proprietate, motiv pentru care sunteți convocat în data de, ora, pentru identificarea limitei comune dintre imobilul al cărui proprietar sunteți și imobilul pentru care se execută documentația cadastrală și pentru semnarea procesului-verbal de vecinătate.

Convocarea se face în temeiul Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul neprezentării, absența dumneavoastră va fi menționată în procesul-verbal de vecinătate și nu constituie o piedică la întocmirea documentației cadastrale pentru imobilul în cauză.

Persoană fizică/juridică autorizată

Numele, prenumele și ștampila

.....

Data