

# Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, legea nr. 7/1996, republicata in 2006

Republicat in [Monitorul Oficial, Partea I nr. 201 din 03/03/2006](#)

Republicata in temeiul art. II al titlului XII din Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.653 din 22 iulie 2005, dandu-se textelor o noua numerotare. Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996 a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.61 din 26 martie 1996 si a mai fost modificata si completata prin:

- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.291/2000 privind organizarea si functionarea unor ministere, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.706 din 29 decembrie 2000, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 308/2001, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.312 din 12 iunie 2001, cu modificarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.70/2001 pentru modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.266 din 23 mai 2001, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 78/2002, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.154 din 4 martie 2002;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.41/2004 pentru modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.509 din 7 iunie 2004, aprobata cu modificari prin Legea nr. 499/2004, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.1.069 din 17 noiembrie 2004.

## Titlul I - Regimul general al cadastrului si publicitatii imobiliare

### Capitolul I - Dispozitii generale

#### Art. 1

- (1) Cadastrul general este sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economica si juridica a tuturor imobilelor de pe intreg teritoriul tarii.
- (2) Entitatile de baza ale acestui sistem sunt parcela, constructia si proprietarul.
- (3) Prin imobil, in sensul prezentei legi, se intelege una sau mai multe parcele alaturate, cu sau fara constructii, apartinand aceluiasi proprietar.
- (4) Prin parcela se intelege suprafata de teren cu aceeasi categorie de folosinta.
- (5) Sistemul de evidenta al cadastrului general are ca finalitate inscrierea in registrul de publicitate imobiliara.

#### Art. 2

- (1) Cadastrul general se organizeaza la nivelul fiecarei unitati administrativ-teritoriale: comuna, oras, municipiu, judet si la nivelul intregii tari.
- (2) Prin sistemul de cadastru general se realizeaza:
  - a) identificarea, descrierea si inregistrarea in documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, masurarea si reprezentarea acestora pe harti si planuri cadastrale, precum si stocarea datelor pe suporturi informatice;
  - b) identificarea si inregistrarea tuturor proprietarilor si a altor detinatori legali de imobile, in vederea inscrierii in cartea funciara cu caracter definitiv;
  - c) furnizarea datelor necesare sistemului de impozite si taxe pentru stabilirea corecta a obligatiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de organismele abilitate.

#### Art. 3

- (1) Se infiinteaza Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara, denumita in continuare Agentia Nationala, ca institutie publica cu personalitate juridica, unica autoritate in domeniu, aflata in subordinea Ministerului Administratiei si Internelor, prin reorganizarea Oficiului National de Cadastru, Geodezie si Cartografie si preluarea activitatii privind publicitatea imobiliara de la Ministerul Justitiei.
- (2) La nivelul fiecarui judet si in municipiul Bucuresti se infiinteaza oficiile de cadastru si publicitate imobiliara, denumite in continuare oficii teritoriale, ca unitati cu personalitate juridica in subordinea Agentiei Nationale, prin reorganizarea actualelor oficii judetene de cadastru, geodezie si cartografie si al municipiului Bucuresti si a birourilor de carte funciara.
- (3) La nivelul unitatilor administrativ-teritoriale se infiinteaza birouri de cadastru si publicitate imobiliara, denumite in continuare birouri teritoriale, in subordonarea oficiilor teritoriale. Modul de organizare si functionare, numarul, precum si arondarea birourilor teritoriale pe unitati administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agentiei Nationale.
- (4) Se infiinteaza Centrul National de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie si Teledetectie ca unitate cu personalitate juridica in subordinea Agentiei Nationale, prin reorganizarea Institutului de Cadastru, Geodezie,

Fotogrammetrie si Cartografie.

(5) Agentia Nationala este condusa de un consiliu de administratie format din 9 membri, incluzand reprezentanti din sectorul public si privat, numiti exclusiv pe criterii de competenta profesionala, dintre care unul este directorul general al Agentiei Nationale si presedinte al consiliului de administratie.

(6) Membrii consiliului de administratie si directorul general sunt numiti si revocati din functie de ministrul administratiei si internelor.

(7) Organizarea, functionarea, atributiile si competentele consiliului de administratie si ale directorului general se vor stabili prin regulamentul de organizare si functionare a Agentiei Nationale, care se aproba prin ordin al ministrului administratiei si internelor.

(8) Directorul general indeplineste atributiile si responsabilitatile ordonatorului principal de credite, prin emiterea de ordine cu caracter individual si normativ. Ordinele cu caracter normativ se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, si reprezinta Agentia Nationala pe plan intern si international.

## **Capitolul II - Organizarea activitatii de cadastru**

### **Art. 4**

Agentia Nationala are urmatoarele atributii principale:

- a) coordoneaza si controleaza executarea lucrarilor de cadastru si asigura inscrierea imobilelor in registrul de publicitate imobiliara la nivelul intregii tari;
- b) controleaza executarea lucrarilor de cartografie, topografie, geodezie, fotogrammetrie si teledetectie la nivelul intregii tari;
- c) elaboreaza regulamente si norme, promoveaza tehnici, procedee si metodologii de specialitate compatibile cu cele ale Uniunii Europene, conform progreselor stiintifice si tehnice in domeniul cadastrului, geodeziei, cartografiei si publicitatii imobiliare;
- d) autorizeaza persoanele fizice si juridice care pot executa lucrari de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei si cartografiei, pe teritoriul Romaniei, in conditiile legii speciale care reglementeaza infiintarea uniunii profesionale a acestora;
- e) organizeaza si administreaza fondul national de geodezie si cartografie, precum si baza de date a sistemului de cadastru general;
- f) asigura, in conditiile legii, executarea, completarea, modernizarea si mentinerea in stare de utilizare a retelei geodezice nationale;
- g) asigura executarea si actualizarea hartilor oficiale;
- h) avizeaza continutul topografic al hartilor, planurilor, atlaselor, ghidurilor si al altor documente cartografice destinate uzului public;
- i) pune la dispozitia autoritatilor publice si a altor institutii interesate, in conditiile legii, situatii statistice de sinteza privind terenurile si constructiile;
- j) indeplineste sarcinile ce rezulta din angajamentele internationale in domeniul sau de activitate;
- k) participa la organizarea si coordonarea masuratorilor in vederea aplicarii legilor funciare;
- l) avizeaza tehnic expertizele efectuate de catre expertii judiciari in specialitatea topografie, geodezie si cadastru cu privire la corectitudinea datelor topografice utilizate, la solicitarea instantelor de judecata. Avizele mentionate mai sus vor fi date de oficiul teritorial in baza unui regulament comun, elaborat de Agentia Nationala si Ministerul Justitiei;
- m) asigura inscrierea drepturilor reale ce se constituie, se transmit, se modifica sau se sting, la cererea notarului public sau a titularului dreptului ori a celorlalte persoane interesate;
- n) asigura inscrierea cailor de atac impotriva inregistrarii de carte funciara;
- o) asigura inscrierea altor raporturi juridice, drepturi personale, interdictii, incapacitati si litigii judiciare in legatura cu bunul imobil;
- p) asigura formarea si specializarea personalului de specialitate in publicitate imobiliara prin intermediul Institutului National al Registratorilor; structura, organizarea si modul de administrare ale institutului se stabilesc si se aproba prin hotarare a Guvernului, in termen de 90 de zile de la intrarea in vigoare a prezentei legi;
- r) indeplineste si alte atributii ce au legatura cu activitatea specifica.

### **Art. 5**

(1) Atributiile si raspunerile oficiilor teritoriale, precum si ale Centrului National de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie si Teledetectie se stabilesc prin regulamentele de organizare si functionare ale acestora, aprobate prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale.

(2) Receptia lucrarilor, executate de persoanele fizice si juridice autorizate in conditiile art. 4 lit. d), se realizeaza de catre Agentia Nationala sau de oficiile teritoriale, dupa caz.

(3) In cadrul oficiilor teritoriale functioneaza baza de date a cadastrului.

### **Art. 6**

Institutiile din domeniul apararii, ordinii publice si al sigurantei nationale pot executa, cu mijloace proprii, lucrarile de cadastru, geodezie, gravimetrie, topografie, fotogrammetrie si cartografie necesare apararii tarii si pastrarii ordinii publice, conform normelor tehnice ale Agentiei Nationale.

### **Art. 7**

Datele geodezice si cartografice interesand apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala se pastreaza, dupa caz, de catre Ministerul Apararii Nationale, Ministerul Administratiei si Internelor, Serviciul Roman de

Informatii, Serviciul de Protectie si Paza, Serviciul de Informatii Externe si persoanele juridice din sectorul de aparare.

#### **Art. 8**

- (1) Finantarea cheltuielilor curente si de capital ale Agentiei Nationale si ale unitatilor subordonate se asigura integral din venituri proprii.
- (2) Veniturile proprii se constituie din:
  - a) incasari din servicii prestate;
  - b) tarife stabilite conform actelor normative;
  - c) inchirieri de spatii si aparatura;
  - d) donatii si sponsorizari primite potrivit legii;
  - e) dobanzi aferente disponibilitatilor din conturi si din depozite;
  - f) alte venituri.
- (3) Tarifele si incasarile prevazute la alin. (2) lit. a) si b) nu sunt purtatoare de T.V.A. si se deduc din taxa notariala de timbru, fiind incluse in cazul operatiunilor de publicitate imobiliara in taxa notariala de timbru, pentru actele translative ale dreptului de proprietate sau constitutive ale dezmembramintelor acestuia; aceste tarife nu pot depasi 80% din valoarea taxei notariale de timbru.
- (4) In cazul serviciilor de publicitate imobiliara pentru care nu se percepe taxa de timbru, tarifele se vor stabili prin ordin al ministrului administratiei si internelor, cu avizul Ministerului Finantelor Publice.
- (5) Taxele de publicitate imobiliara pot fi incasate de notarii publici in numele Agentiei Nationale si pe chitantierele puse la dispozitie de catre aceasta pe baza unei negocieri intre Agentia Nationala si Uniunea Nationala a Notarilor Publici si care va face obiectul protocolului de colaborare.
- (6) Tarifele pentru servicii de publicitate imobiliara pot fi incasate si de alte institutii sau persoane, in baza protocoalelor de colaborare incheiate cu Agentia Nationala.
- (7) Tarifele se stabilesc, se modifica si se actualizeaza prin ordin al ministrului administratiei si internelor, la propunerea Consiliului de administratie al Agentiei Nationale.
- (8) Veniturile incasate se vireaza in contul Agentiei Nationale deschis la Trezoreria Statului.
- (9) Agentia Nationala poate colabora cu persoane fizice si juridice romane sau straine de specialitate, in conditiile legii, pentru realizarea unor obiective de interes comun, corespunzatoare domeniului sau de activitate.
- (10) Agentia Nationala poate contracta credite bancare in conditiile prevazute de lege.
- (11) Agentia Nationala intocmeste anual bugetul de venituri si cheltuieli, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- (12) Excedentele anuale se raporteaza in anul bugetar urmator.
- (13) Ministerul Administratiei si Internelor, prin Agentia Nationala, isi va asuma intreaga responsabilitate in implementarea Proiectului cadastrului si publicitatii imobiliare, finantat prin imprumut de la Banca Internationala pentru Reconstructie si Dezvoltare (BIRD), si a celorlalte acorduri internationale ce implica imprumuturi nerambursabile sau garantii de la stat, asumate anterior de Oficiul National de Cadastru, Geodezie si Cartografie, inclusiv pentru partea preluata de la Ministerul Justitiei.
- (14) Agentia Nationala va face toate demersurile necesare amendarii acordurilor de imprumut internationale pentru a se realiza inlocuirea Oficiului National de Cadastru, Geodezie si Cartografie si a Ministerului Justitiei cu Agentia Nationala.
- (15) Cadastrul general se realizeaza pe baza planului anual propus de Agentia Nationala impreuna cu ministerele interesate si aprobat de Guvern; sumele destinate introducerii lucrarilor de cadastru general reprezinta subventii de la bugetul de stat prevazute in bugetul Ministerului Administratiei si Internelor si virate in contul Agentiei Nationale cu unica destinatie.
- (16) Organele si autoritatile administratiei publice centrale si locale, precum si alte persoane fizice si juridice interesate, care au fonduri disponibile pentru introducerea lucrarilor de cadastru general in afara planului anual aprobat de Guvern, vor incheia un acord de colaborare cu Agentia Nationala privind caietul de sarcini, modalitatile de verificare, receptie si inscriere in sistemul de publicitate imobiliara si folosirea acestor informatii.

### **Capitolul III - Realizarea, intretinerea si avizarea lucrarilor de cadastru**

#### **Art. 9**

- (1) Functia tehnica a cadastrului general se realizeaza prin determinarea, pe baza de masuratori, a pozitiei configuratiei si marimii suprafetelor terenurilor pe destinatii, categorii de folosinta si pe proprietari, precum si ale constructiilor.
- (2) In cadrul functiei economice a cadastrului general se evidentiaza elementele tehnice necesare stabilirii valorii de impozitare a imobilelor si calcularii impozitelor asupra veniturilor realizate din tranzactii imobiliare.
- (3) Functia juridica a cadastrului general se realizeaza prin identificarea proprietarului pe baza actului de proprietate si prin inscrierea in cartea funciara.

#### **Art. 10**

- (1) La nivelul unitatilor administrativ teritoriale - comuna, oras si municipiu - lucrarile tehnice de cadastru constau in:
  - a) stabilirea, potrivit legii, a hotarelor unitatii administrativ-teritoriale si a limitelor intravilane componente;
  - b) identificarea amplasamentelor imobilelor pe baza actelor de proprietate sau, in lipsa acestora, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar si determinarea formei si dimensiunilor tuturor imobilelor din cuprinsul fiecarei

unitati administrativ-teritoriale;

c) consemnarea litigiilor de hotare aflate pe rolul instantelor judecatoresti;

d) intocmirea documentelor tehnice cadastrale.

(2) Delimitarea si marcarea hotarelor administrative ale unitatilor administrativ-teritoriale prevazute la alin. (1), precum si limitele intravilanului localitatilor se fac de catre comisia stabilita in acest scop prin ordin al prefectului; regulamentul de organizare si functionare a comisiei de delimitare se aproba prin ordin al ministrului administratiei si internelor.

#### **Art. 11**

(1) Documentele tehnice ale cadastrului general, care se vor intocmi la nivelul comunelor, oraselor si municipiilor, sunt:

a) registrul cadastral al imobilelor;

b) indexul alfabetic al proprietarilor;

c) registrul cadastral al proprietarilor;

d) planul cadastral si anexele la partea I a cartii funciare.

(2) Detinatorii de imobile sunt obligati sa permita accesul specialistilor pentru executarea lucrarilor de cadastru general, sa admita, in conditiile legii, amplasarea, pe sol sau pe constructii, a semnelor si semnalelor geodezice si sa asigure protectia si conservarea acestora.

(3) Baza de date poate fi redactata si arhivata si sub forma de inregistrari, pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automata a datelor, avand aceleasi efecte juridice si forta probanta echivalenta cu cea a inregistrurilor in baza carora au fost inregistrate.

(4) Primarii localitatilor au obligatia sa instiinteze detinatorii imobilelor, in scris, prin afisare si prin alte mijloace de publicitate, sa permita accesul specialistilor pentru executarea lucrarilor de cadastru sau, dupa caz, sa se prezinte personal pentru a da lamuriri privitoare la imobile si a participa la identificarea si marcarea limitelor acestora. Daca detinatorii imobilelor nu se prezinta, identificarea limitelor se face in lipsa acestora.

(5) Dupa finalizarea lucrarilor de teren, pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, datele obtinute se prelucreaza, se inregistreaza in documentele tehnice ale cadastrului, se receptioneaza si se introduc in baza de date cadastrale. Datele definitorii ale fiecarui imobil se transmit de catre oficiul teritorial consiliului local, care are obligatia sa le aduca la cunostinta detinatorilor prin instiintare scrisa si prin afisare la sediul primariei.

(6) Contestatiile cu privire la exactitatea datelor comunicate, insotite de documente doveditoare, pot fi prezentate de detinatori, in scris, in termen de 60 de zile de la instiintarea scrisa, oficiului teritorial care le va solutiona in termen de 30 de zile. Cei nemultumiti de modul de solutionare a contestatiilor de catre oficiul teritorial pot face plangere la judecatoria in a carei raza de competenta teritoriala se afla imobilul, in termen de 30 de zile de la comunicarea rezultatelor.

(7) Inscrierea in cartea funciara se face din oficiu, dupa finalizarea cadastrului general pe un teritoriu administrativ si expirarea termenului de solutionare a contestatiilor, in baza unui regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale.

#### **Art. 12**

(1) Planul cadastral contine reprezentarea grafica a datelor din registrele cadastrale, referitoare la imobilele din cadrul unitatilor administrativ-teritoriale

- comune, orase si municipii -, si se pastreaza la oficiul teritorial.

(2) Registrele, planurile cadastrale si anexele la partea I a cartii funciare vor sta la baza completarii sau, dupa caz, a intocmirii din oficiu a cartilor funciare, la finalizarea masuratorilor cadastrale la nivelul unitatilor administrativ-teritoriale. O copie a acestora se pastreaza in arhiva oficiilor teritoriale. Un exemplar din planurile si registrele cadastrale se transmite cu titlu gratuit la consiliile locale.

(3) Planurile, registrele cadastrale si anexele la partea I a cartii funciare se tin la zi, in concordanta cu documentatiile cadastrale intocmite pentru inscrierea actelor si faptelor juridice, in baza cererilor si comunicarilor facute potrivit legii.

#### **Art. 13**

Agentia Nationala si oficiile teritoriale din subordine au obligatia de a furniza, la cerere, organelor abilitate evidentele necesare stabilirii valorii de impunere.

#### **Art. 14**

Completarea, modernizarea si mentinerea in stare de utilizare a retelei geodezice nationale necesare intocmirii si tinerii la zi a planurilor cadastrale si hartilor topografice se realizeaza sub coordonarea Agentiei Nationale.

#### **Art. 15**

Oficiul teritorial controleaza, avizeaza si receptioneaza, dupa caz, lucrarile de geodezie, topografie, cadastru si cartografie.

#### **Art. 16**

Modul de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei, topografiei si cartografiei se stabileste prin regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale, cu consultarea uniunii profesionale infiintate prin lege speciala.

## **Titlul II - Publicitatea imobiliara**

## Capitolul I - Evidenta cadastral-juridica

### Art. 17

- (1) Publicitatea imobiliara intemeiata pe sistemul de evidenta al cadastrului general are ca obiect inscrierea in cartea funciara a actelor si faptelor juridice referitoare la imobilele din acelasi teritoriu administrativ si se realizeaza de catre oficiile teritoriale pentru imobilele situate in raza de activitate a acestora.
- (2) Una sau mai multe parcele alaturate de pe teritoriul unei unitati administrativ-teritoriale, indiferent de categoria de folosinta, apartinand aceluiasi proprietar, formeaza imobilul definit la art. 1 alin. (3), se identifica printr-un numar cadastral unic si se inscrie intr-o carte funciara.
- (3) Cartile funciare intocmite si numerotate pe teritoriul administrativ al fiecarei localitati alcatuiesc, impreuna, registrul cadastral de publicitate imobiliara al acestui teritoriu, ce se tine de catre biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial in a carui raza teritoriala de activitate este situat imobilul respectiv.
- (4) Acest registru se intregeste cu registrul de intrare, cu planul cadastral, cu registrul cadastral al imobilelor, indicand numarul cadastral al imobilelor si numarul de ordine al cartilor funciare in care sunt inscise, cu un index alfabetic al proprietarilor si cu o mapa in care se pastreaza cererile de inscriere, impreuna cu un exemplar al inregistrurilor constatatoare ale actelor sau faptelor juridice supuse inscrierii.

### Art. 18

- (1) Activitatea de publicitate imobiliara in cadrul oficiilor teritoriale este indeplinita de registratori de carte funciara, denumiti in continuare registratori, numiti prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale, in urma unui concurs organizat de aceasta.
- (2) Numarul registratorilor pentru fiecare oficiu teritorial se stabileste prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale.
- (3) In cadrul oficiilor teritoriale, activitatea de publicitate imobiliara este in responsabilitatea unui registrator-sef, iar in cadrul birourilor teritoriale, in responsabilitatea unui registrator coordonator, numiti prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale, in urma unui concurs.
- (4) Poate fi numita registrator persoana care indeplineste in mod cumulativ urmatoarele conditii:
  - a) are cetatenia romana si are capacitatea drepturilor civile;
  - b) este licentiat in drept;
  - c) nu are antecedente penale;
  - d) se bucura de o buna reputatie;
  - e) cunoaste limba romana;
  - f) este apt din punct de vedere medical pentru ocuparea functiei;
  - g) a indeplinit timp de 5 ani functia de asistent-registrator sau a exercitat timp de 3 ani functia de notar, judecator, procuror, avocat, consilier juridic sau alta functie de specialitate juridica.
- (5) Absolventii Institutului National al Registratorilor au prioritate la ocuparea posturilor vacante de registratori. Organizarea concursului pentru ocuparea posturilor vacante de registratori se va face numai daca acestea nu au fost ocupate de absolventii institutului.
- (6) Pana la data organizarii concursului, registratorii pot fi numiti din cadrul angajatilor serviciilor de publicitate imobiliara care, desi nu indeplinesc conditiile de studii, au cel putin 5 ani de experienta in domeniul publicitatii imobiliare.
- (7) Registratorul raspunde pentru activitatea sa, in conditiile legii.
- (8) In cadrul Agentiei Nationale functioneaza Directia de publicitate imobiliara, care organizeaza, coordoneaza si controleaza activitatea de publicitate imobiliara din cadrul oficiilor teritoriale, in vederea respectarii legilor si reglementarilor in materie.

### Art. 19

- (1) Cartea funciara este alcatuita din titlu, indicand numarul ei si numele localitatii in care este situat imobilul, precum si din trei parti:

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

- a) numarul de ordine si cel cadastral al imobilului;
- b) suprafata imobilului, destinatia, categoriile de folosinta si, dupa caz, constructiile;
- c) planul imobilului cu vecinatatile, descrierea imobilului si inventarul de coordonate al amplasamentului, pentru fiecare imobil in parte, constituie anexa la partea I, intocmita conform regulamentului aprobat prin ordin al directorului general al Agentiei Nationale.

B. Partea a II-a, referitoare la inscrierile privind dreptul de proprietate, care cuprinde:

- a) numele proprietarului;
- b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum si mentionarea inregistrului pe care se intemeiaza acest drept;
- c) stramuturile proprietatii;
- d) servitutile constituite in folosul imobilului;
- e) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum si actiunile privitoare la proprietate;
- f) orice modificari, indreptari sau insemnari ce s-ar face in titlu, in partea I sau a II-a a cartii funciare, cu privire la inscrierile facute.

C. Partea a III-a, referitoare la inscrierile privind dezmembramintele dreptului de proprietate si sarcini, care va cuprinde:

- a) dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosinta, abitatie, servitutile in sarcina fondului aservit, ipoteca si privilegiile imobiliare, precum si locatiunea si cesiunea de venituri pe timp mai mare de 3 ani;
  - b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum si actiunile privitoare la drepturile reale inscrise in aceasta parte;
  - c) sechestrul, urmarirea imobilului sau a veniturilor sale;
  - d) orice modificari, indreptari sau insemnari ce s-ar face cu privire la inscrierile facute in aceasta parte.
- (2) Datele din cartea funciara pot fi redade si arhivate si sub forma de inregistrari pe microfilme si pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automata a datelor. Acestea au aceleasi efecte juridice si forta probatoare echivalenta cu inscrierile in baza carora au fost redade.

#### **Art. 20**

- (1) Dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor inscrie in cartea funciara pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis in mod valabil.
- (2) Drepturile reale se sting numai prin inscrierea radierii lor din cartea funciara, cu consimtamantul titularului dreptului; acest consimtamant nu este necesar daca dreptul se stinge prin moartea titularului dreptului sau prin implinirea termenului aratat in inscriere; daca dreptul ce urmeaza sa fie radiat este grevat in folosul unei persoane, radierea se va face cu pastrarea dreptului acestei persoane.
- (3) Hotararea judecatoreasca definitiva si irevocabila sau, in cazurile prevazute de lege, actul autoritatii administrative va inlocui acordul de vointa cerut in vederea inscrierii drepturilor reale, daca sunt opozabile titularilor.

#### **Art. 21**

Modificarea continutului unui drept ce greveaza un drept real imobiliar se inscrie, daca legea nu dispune altfel, potrivit regulilor stabilite pentru dobandirea si stingerea drepturilor reale.

#### **Art. 22**

Inscrierea unui drept se poate efectua numai:

- a) impotriva aceluia care, la inregistrarea cererii sale, era inscris ca titular al dreptului asupra caruia inscrierea urmeaza sa fie facuta;
- b) impotriva aceluia care, inainte de a fi inscris, si-a grevat dreptul, daca amandoua inscrierile se cer deodata.

#### **Art. 23**

Daca mai multe persoane si-au cedat succesiv una celeilalte dreptul real asupra unui imobil, iar inscrierile nu s-au facut, cel din urma indreptatit va putea cere inscrierea dobandirilor succesive odata cu aceea a dreptului sau, dovedind prin inscrieri originale intreg sirul actelor juridice pe care se intemeiaza inscrierile.

#### **Art. 24**

Inscrierile intemeiate pe obligatiile defunctului se vor putea face si dupa ce dreptul mostenitorului a fost inscris, in masura in care se dovedeste ca mostenitorul este tinut de aceste obligatii.

#### **Art. 25**

- (1) Inscrierile in cartea funciara isi vor produce efectele de opozabilitate fata de terti de la data inregistrarii cererilor; ordinea inregistrarii cererilor va determina rangul inscrierilor.
- (2) Daca mai multe cereri de inscriere a drepturilor reale au fost depuse deodata la biroul teritorial, ele vor primi provizoriu acelasi rang, urmand ca instanta sa hotarasca asupra rangului fiecareia.
- (3) Daca au fost depuse deodata mai multe cereri avand ca obiect inscrierea mai multor drepturi de ipoteca asupra aceluiasi imobil, ele vor primi acelasi rang.

#### **Art. 26**

- (1) Dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale sunt opozabile fata de terti, fara inscrierea in cartea funciara, cand provin din succesiune, accesiune, vanzare silita si uzucapiune. Aceste drepturi se vor inscrie, in prealabil, daca titularul intelege sa dispuna de ele.
- (2) In aceleasi conditii sunt opozabile fata de terti si drepturile reale dobandite de stat si de orice persoana, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotarari judecatoresti.
- (3) Titularul drepturilor dobandite prin modurile enumerate nu poate insa dispune de ele decat dupa ce acestea au fost inscrise in prealabil in cartea funciara.
- (4) Inscrierile sunt de trei feluri:
  - a) intabularea, avand ca obiect inscrierea definitiva a drepturilor reale;
  - b) inscrierea provizorie a drepturilor reale sub conditia justificarii ulterioare;
  - c) notarea, avand ca obiect inscrierea drepturilor personale, a actelor si faptelor juridice referitoare la starea si capacitatea persoanelor, actiunilor si cailor de atac in justitie, precum si a masurilor de indisponibilizare, in legatura cu imobilele din cartea funciara.

#### **Art. 27**

- (1) Cel care s-a obligat sa stramute sau sa constituie in folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator sa ii predea toate inscrierile necesare pentru inscrierea acelu drept.
- (2) Daca un drept inscris in cartea funciara se stinge, titularul este obligat sa predea celui indreptatit inscrierile necesare radierii.

(3) In situatia in care cel obligat nu preda inscristurile, persoana interesata va putea solicita instantei sa dispuna inscrierea in cartea funciara. Hotararea instantei de judecata va suplini consimtamantul la inscriere al partii care are obligatia de a preda inscristurile necesare inscrierii.

(4) Dreptul la actiunea in prestatie tabulara este imprescriptibil.

(5) Actiunea in prestatie tabulara se va indrepta si impotriva tertului dobanditor inscris in cartea funciara, daca sunt intrunite cumulativ urmatoarele conditii:

a) actul juridic in baza caruia se solicita prestatia tabulara sa fie incheiat anterior celui in baza caruia a fost inscris dreptul tertului in cartea funciara;

b) tertul sa fi dobandit imobilul cu titlu gratuit sau, daca l-a dobandit cu titlu oneros, sa fie de rea-credinta.

#### **Art. 28**

Dobanditorul anterior poate cere instantei judecatoresti sa acorde inscrierii sale rang preferential fata de inscrierea efectuata la cererea unui tert care a dobandit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credinta la data incheierii actului.

#### **Art. 29**

(1) Inscrierea provizorie devine opozabila tertilor cu rangul determinat de cererea de inscriere, sub conditie si in masura justificarii ei.

(2) Inscrierea provizorie poate fi ceruta in urmatoarele situatii:

a) cand dreptul real ce se cere a fi inscris este afectat de o conditie suspensiva;

b) cand se solicita intabulara unui drept real in temeiul unei hotarari judecatoresti ce nu a ramas irevocabila;

c) daca se dobandeste un drept tabular care, anterior, a fost inscris provizoriu;

d) daca debitorul a consemnat sumele pentru care a fost inscrisa ipoteca ori privilegiul imobiliar;

e) daca pentru solutionarea cererii sunt necesare inscristuri suplimentare, care nu aduc in sa atingere fondului dreptului ce se cere a fi inscris si nu fundamenteaza noi capete de cerere.

(3) In acest din urma caz, solicitantul va fi instiintat pentru a depune intr-un termen stabilit, dupa caz, de registrator inscristurile necesare, sub sanctiunea radierii inscrierii provizorii. Daca inscristurile vor fi depuse in termenul fixat, se va proceda la justificarea inscrierii provizorii, printr-o incheiere data de registratorul de carte funciara.

(4) Justificarea inscrierii provizorii se va face in temeiul consimtamantului celui in contra caruia s-a efectuat inscrierea provizorie, a unei hotarari judecatoresti irevocabile ori a incheierii registratorului de carte funciara, in situatia ultimului caz de inscriere provizorie mentionat.

(5) Justificarea radierii dreptului de ipoteca se va face in baza consimtamantului dat in forma autentica al titularului dreptului de ipoteca ori in temeiul unei hotarari judecatoresti definitive si irevocabile.

#### **Art. 30**

(1) Daca in cartea funciara s-a inscris un drept real, in conditiile prezentei legi, in folosul unei persoane, se prezuma ca dreptul exista in folosul ei, daca a fost dobandit sau constituit cu buna-credinta, cat timp nu se dovedeste contrariul.

(2) Daca un drept s-a radiat din cartea funciara, se prezuma ca acel drept nu exista.

#### **Art. 31**

(1) Cuprinsul cartii funciare, in afara ingradirilor si exceptiilor legale, se considera exact numai in folosul acelei persoane care, in virtutea unui act juridic cu titlul legal, a dobandit cu buna-credinta un drept real inscris in cartea funciara.

(2) Dobanditorul este considerat de buna-credinta daca, la data inregistrarii cererii de inscriere a dreptului in folosul sau, nu a fost notata nici o actiune prin care se contesta cuprinsul cartii funciare sau daca din titlul transmitatorului si din cuprinsul cartii funciare nu reiese vreo neconcordanza intre aceasta si situatia juridica reala.

#### **Art. 32**

Efectul de opozabilitate al inscrierilor este inoperant cu referire la:

a) suprafata terenurilor, destinatia, categoria de folosinta, valoarea sau alte asemenea aspecte;

b) restrictii aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinatate, expropriere sau prin prevederi legale privind protectia ecologica, sistematizarea localitatilor si alte asemenea aspecte.

#### **Art. 33**

(1) In cazul in care cuprinsul cartii funciare nu corespunde, in privinta inscrierii, cu situatia juridica reala, se poate cere rectificarea sau, dupa caz, modificarea acesteia.

(2) Prin rectificare se intelege radierea, indreptarea sau mentionarea inscrierii oricarei operatiuni, susceptibila a face obiectul unei inscrieri in cartea funciara.

(3) Prin modificare se intelege orice schimbare privitoare la aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afecteaza esenta dreptului care poarta asupra acelui imobil. Modificarea nu se poate face decat la cererea titularului dreptului de proprietate.

(4) Rectificarea inscrierilor in cartea funciara se poate face fie pe cale amiabila, prin declaratie autentica, fie in caz de litigiu, prin hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila.

(5) Erorile materiale savarsite cu prilejul inscrierilor in cartea funciara pot fi indreptate la cerere sau din oficiu.

(6) Procedura de rectificare a inscrierilor in cartea funciara, a modificarilor si cea de indreptare a erorilor materiale se va stabili prin regulament aprobat de directorul general al Agentiei Nationale.

#### **Art. 34**

Orice persoana interesata poate cere rectificarea inscrierilor din cartea funciara daca printr-o hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila s-a constatat ca:  
inscrierea sau actul in temeiul caruia s-a efectuat inscrierea nu a fost valabil;  
dreptul in scris a fost gresit calificat;  
nu mai sunt intrunite conditiile de existenta a dreptului in scris sau au incetat efectele actului juridic in temeiul caruia s-a facut inscrierea;  
inscrierea din cartea funciara nu mai este in concordanta cu situatia reala actuala a imobilului.

#### **Art. 35**

(1) Actiunea in rectificare, sub rezerva prescriptiei dreptului material la actiunea in fond, va fi imprescriptibila.  
(2) Fata de tertele persoane care au dobandit cu buna-credinta un drept real prin donatie sau legat, actiunea in rectificare nu se va putea porni decat in termen de 10 ani, socotiti din ziua cand s-a inregistrat cererea lor de inscriere, cu exceptia cazului in care dreptul material la actiunea in fond nu s-a prescis mai inainte.

#### **Art. 36**

Actiunea in rectificare, intemeiata pe nevalabilitatea inscrierii, a titlului ce a stat la baza acesteia sau pe gresita calificare a dreptului in scris, se va putea indrepta si impotriva tertelor persoane care si-au in scris un drept real, dobandit cu buna-credinta si prin act juridic cu titlu oneros, bazandu-se pe cuprinsul cartii funciara, in termen de trei ani de la data inregistrarii cererii de inscriere formulata de dobanditorul nemijlocit al dreptului a carui rectificare se cere, afara de cazul cand dreptul material la actiunea de fond nu s-a prescis.

#### **Art. 37**

(1) Hotararea prin care s-a admis rectificarea unei inscrieri nu va fi opozabila persoanelor impotriva carora actiunea nu a fost admisa.  
(2) Daca actiunea in rectificare a fost in scrisa in cartea funciara, hotararea judecatoreasca va fi opozabila si tertelor persoane care au dobandit dreptul dupa inscriere.

#### **Art. 38**

Actele si faptele juridice, privitoare la drepturile personale, la starea si capacitatea persoanelor in legatura cu imobilele cuprinse in cartea funciara, vor putea fi in scrisa, la cerere, cu efect de opozabilitate pentru tertele persoane.

#### **Art. 39**

(1) Proprietarul unui imobil poate cere ca intentia sa de a instraina sau de a ipoteca sa fie in scrisa, aratand, in acest din urma caz, suma ce urmeaza sa se garanteze prin ipoteca.  
(2) Daca se savarseste instrainarea sau ipotecarea, dreptul in scris va avea rangul inscrierii intentiei.

#### **Art. 40**

(1) In scrierea intentiei de a instraina sau de a ipoteca isi pierde efectul prin trecerea unui termen de doua luni de la data inregistrarii cererii.  
(2) Anul, luna si ziua in care inscrierea isi pierde efectul vor fi aratate atat in inscriere, cat si in incheierea care a ordonat-o.

#### **Art. 41**

(1) Orice persoana poate cerceta cartea funciara si celelalte evidente care alcatuiesc registrul cadastral de publicitate imobiliara, cu exceptia evidentelor care privesc siguranta nationala.  
(2) La cerere, se vor elibera extrase, certificate sau copii certificate conform cu originalul de pe cartile funciara, planuri sau in scrisuri, cu dovada platii tarifelor legale.  
(3) Nici o autoritate nu va putea cere trimiterea originalului cartii funciara sau a planurilor de identificare a imobilelor.  
(4) Mapa in scrisurilor privind inscrierea atacata poate fi cercetata de catre instanta de judecata si organele de cercetare penala, in conditiile legii.

#### **Art. 42**

(1) Imobilul in scris in cartea funciara se poate modifica prin alipiri, dezlipiri sau prin marirea sau micșorarea intinderii acestuia.  
(2) Imobilul se modifica prin dezlipiri, daca se desparte o parcela de un imobil. Dezlipirea unui imobil sau a unei parti dintr-un imobil se face impreuna cu sarcinile care greveaza imobilul. Imobilul grevat cu sarcini nu poate fi alipit la un alt imobil, ci va forma, in caz de dezlipire, un imobil separat.

#### **Art. 43**

(1) In caz de alipire sau dezlipire, se vor efectua transcrieri, daca o parcela trece dintr-o carte funciara in alta, sau reinscrieri, daca, dezlipindu-se o parcela, aceasta se va trece in aceeasi carte funciara ca un imobil de sine statator.  
(2) Daca se transcrie o parte din parcela intr-o alta carte funciara, se va forma un imobil distinct cu numar cadastral nou, iar restul se in scrie in vechea carte funciara, cu mentionarea noului numar cadastral si a suprafetei imobilului, iar daca toate imobilele in scrie intr-o carte funciara au fost transcrie, aceasta se va inchide si nu va mai putea fi redeschisa pentru noi in scrieri.

#### **Art. 44**

Mai multi proprietari nu pot fi in scrii in aceeasi carte funciara decat daca se gasesc in cazul coproprietatii, caz in



care se va arata partea indiviza a fiecarui proprietar.

#### **Art. 45**

- (1) Daca un imobil cu constructie condominiu -, din care unele parti sunt comune indivize iar restul sunt individuale, se intocmeste o carte funciara colectiva pentru intreaga constructie, si cate o carte funciara individuala pentru fiecare proprietate individuala care poate fi reprezentata din apartamente sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta; prin asimilare, poate fi definit condominiu si un tronson cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna.
- (2) Dreptul de proprietate comuna fortata si perpetua pe partile comune ale unui imobil se valorifica numai impreuna cu dreptul de proprietate exclusiva care poarta asupra acestuia sau a unei parti determinate din acesta.

#### **Art. 46**

- (1) Imobilele ce apartin domeniului public si domeniului privat al statului sau, dupa caz, al unitatii administrativ-teritoriale se vor inscrie in carti funciare speciale ale unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu exceptiile prevazute de lege.
- (2) Cartile funciare speciale se tin de catre birourile teritoriale ale oficiului de cadastru si publicitate imobiliara.

### **Capitolul II - Procedura de inscriere in cartea funciara**

#### **Art. 47**

- (1) Cererea de inscriere in cartea funciara se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial si va fi insotita de in scrisul original sau de copia legalizata de pe acesta, prin care se constata actul sau faptul juridic a carui inscriere se cere; copia legalizata se va pastra in mapa biroului de cadastru si publicitate imobiliara.
- (2) In cazul hotararii judecatoresti, se va prezenta o copie legalizata, cu mentiunea ca este definitiva si irevocabila.
- (3) Cererile de inscriere se vor inregistra de indata in registrul de intrare, cu mentionarea datei si a numarului care rezulta din ordinea cronologica a depunerii lor.
- (4) Daca mai multe cereri au fost depuse deodata la acelasi birou teritorial, drepturile de ipoteca si privilegiile vor avea acelasi rang, iar celelalte drepturi vor primi numai provizoriu rang egal, urmand ca prin judecata sa se hotarasca asupra rangului si asupra radierei incheierii nevalabile.
- (5) Inscrisurile in cartea funciara se efectueaza la cererea partilor interesate, cu exceptia cazurilor in care legea prevede inscrierea din oficiu; cererea de inscriere se indreapta la biroul unde se afla cartea funciara in care urmeaza sa se faca inscrierea.
- (6) Intabularea sau inscrierea provizorie poate fi ceruta de orice persoana care, potrivit in scrisului original, hotararii judecatoresti sau hotararii autoritatii administrative, urmeaza sa stramute, sa constituie, sa modifice, sa dobandeasca sau sa stinga un drept tabular.
- (7) Inscrisurile unui drept sau radierea unei sarcini pot fi cerute:
  - a) de mandatarul general al celui indrituit;
  - b) de oricare dintre titularii aceluasi drept.
- (8) Creditorul a carui creanta certa si exigibila este dovedita printr-un in scris sau printr-o hotarare judecatoreasca, ori in cazurile anume prevazute de lege printr-o decizie a autoritatii administrative, va putea cere instantei, in numele si in folosul debitorului sau, inscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.
- (9) Debitorul care a platit valabil creanta ipotecara a unui cesionar neinscris in cartea funciara poate cere radierea ipotecii, daca infatiseaza in scrisul original al cesiunii si chitanta doveditoare a platii.

#### **Art. 48**

- (1) In cazul in care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau inscrierea provizorie prin incheiere, daca in scrisul indeplineste urmatoarele conditii:
  - a) este incheiat cu respectarea formelor prescrise de lege;
  - b) indica numele partilor;
  - c) individualizeaza imobilul printr-un identificator unic;
  - d) este insotit de o traducere legalizata, daca actul nu este intocmit in limba romana;
  - e) este insotit, dupa caz, de o copie a extrasului de carte funciara pentru autentificare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza intocmirii actului.
- (2) Incheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numarului cadastral al imobilului si al cartii funciare, precum si a partii cartii funciare in care urmeaza a se face inscrierea. De asemenea, se vor indica pozitiile ce au fost radiate si numele celui in favoarea sau impotriva caruia s-au facut inscrierile, indiferent de felul lor.
- (3) In cazul in care identificarea cadastrala a imobilului nu este posibila, pe baza datelor existente, vor fi folosite documentatii cadastrale intocmite si receptionate conform prevederilor prezentei legi.

#### **Art. 49**

Daca se constata ca cererea de inscriere in cartea funciara nu intruneste conditiile legale, se va respinge printr-o incheiere motivata. Despre respingerea cererii se va face mentiune in registrul de intrare, in dreptul inregistrarii acesteia, precum si in cartea funciara.

#### **Art. 50**

- (1) Incheierea se comunica celui care a cerut inscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum si celorlalte

persoane interesate potrivit mentiunilor din cartea funciara, cu privire la imobilul in cauza, in termen de 15 zile de la pronuntarea incheierii, dar nu mai tarziu de 30 de zile de la data inregistrarii cererii.

(2) Incheierea de inscriere sau de respingere poate fi atacata cu plangere, in termen de 15 zile de la comunicare, la biroul teritorial. Plangerea impotriva incheierii se depune la biroul teritorial si se va inscrie din oficiu in cartea funciara. Oficiul teritorial este obligat sa inainteze plangerea judecatoriei in a carei raza de competenta teritoriala se afla imobilul, insotita de dosarul incheierii si copia cartii funciare.

(3) Hotararea pronuntata de judecatorie poate fi atacata cu apel.

(4) Hotararea judecatoreasca definitiva si irevocabila se comunica, din oficiu, biroului teritorial de catre instanta care s-a pronuntat ultima asupra fondului.

(5) Inscrierea facuta in temeiul acestei hotarari judecatoresti isi produce efectele de la inregistrarea cererii de inscriere la biroul teritorial.

(6) In cazul respingerii plangerii prin hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila, notarile facute se radiaza din oficiu.

#### **Art. 51**

(1) Inscrierile si radierile efectuate in cartile funciare nu pot fi rectificate decat pe baza hotararii instantei judecatoresti definitive si irevocabile sau pe cale amiabila, in baza unei declaratii date in forma autentica, de titularul tabular, respectiv de titular, in baza unei documentatii cadastrale.

(2) Prevederile art. 50 se vor aplica in mod corespunzator.

#### **Art. 52**

(1) In cazul in care o carte funciara urmeaza a fi intocmita ori completata prin inscrierea unui imobil care nu a fost cuprins in nici o alta carte funciara, precum si in cazul in care o carte funciara a fost distrusa, pierduta ori a devenit nefolosibila, in tot sau in parte, din diferite cauze, intocmirea, completarea si reconstituirea, dupa caz, se face de catre registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesati, pe baza unei incheieri. In acest scop se folosesc toate inscrierile si documentatiile tehnice existente, privitoare la imobilele in cauza, precum si situatia dreptului de proprietate.

(2) Incheierea poate fi atacata, dupa caz, in conditiile art. 50 alin. (2).

#### **Art. 53**

(1) Erorile materiale savarsite cu prilejul inscrierilor sau radierilor se pot indrepta, prin incheiere motivata, de catre registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu comunicarea acesteia persoanei interesate.

(2) In acest caz se vor aplica, prin asemanare, dispozitiile art. 36-38.

#### **Art. 54**

(1) Notarul public care a intocmit actul privitor la un drept tabular este obligat sa ceara din oficiu inscrierea in cartea funciara la biroul teritorial in a carei raza de activitate se afla imobilul. Despre exercitarea acestei obligatii se va face mentiune expresa in cuprinsul actului sau, dupa caz, al certificatului de mostenitor. Mentiunea se va face in cazul in care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciara sau exista documentatie cadastrala. La autentificarea actelor prin care se constituie, se modifica sau se stinge un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciara pentru autentificare sau, dupa caz, certificat de sarcini. Pe perioada valabilitatii extrasului de carte funciara pentru autentificare, registratorul nu va efectua nici un fel de inscriere in cartea funciara, cu exceptia aceleia pentru care a fost eliberat extrasul.

(2) Instanta judecatoreasca va transmite, in termen de 3 zile, hotararea ramasa definitiva si irevocabila, constitutiva sau declarativa asupra unui drept real imobiliar, la biroul de carte funciara al judecatoriei in a carei raza de activitate se afla imobilul.

(3) Instanta judecatoreasca nu va trece la dezbaterile in fond a actiunii privind desfiintarea actului juridic supus inscrierii, daca acesta nu a fost inregistrat, in prealabil, pentru informare, in cartea funciara.

#### **Art. 55**

(1) Dreptul de proprietate dobandit prin construire se va putea inscrie in cartea funciara pe baza unui certificat eliberat de primaria localitatii unde este situat imobilul, prin care se atesta, cand este cazul, faptul ca proprietarul a edificat constructiile in conformitate cu autorizatia de construire eliberata potrivit legii, precum si a unei documentatii cadastrale.

(2) Ipoteca se poate inscrie numai asupra unui imobil in intregul sau sau asupra cotei-parti apartinand unui coproprietar. Daca ipoteca s-a constituit asupra unei parti din constructie, ea va fi inregistrata atat asupra acesteia cat si asupra cotei corespunzatoare din partile comune indivize.

(3) Ipoteca constituita asupra unui bun viitor se poate intabula si in conditiile legii privind creditul ipotecar pentru investitiile imobiliare, daca in prealabil a fost notata existenta autorizatiei de construire si notarea procesului-verbal de receptie partiala.

(4) In toate cazurile cand prin lege se acorda un privilegiu imobiliar sau o ipoteca legala pentru garantarea vreunui drept sau creante, acestea se vor inscrie din oficiu in cartea funciara, cu exceptia situatiei in care partile renunta in mod expres la acest beneficiu; inscrierea privilegiului sau a ipoteci legale se face, de regula, in temeiul inregistrarii din care rezulta creanta privilegiata sau care confera dreptul de a lua o inscriptie ipotecara.

(5) Privilegiile sau ipotecile legale se vor inscrie pentru suma prevazuta in inregistrare; daca creanta nu este determinata, pentru suma maxima aratata in cerere, precum si cuantumul dobanzii. In toate cazurile, privilegiile se inscriu si capata rang numai in conditiile determinate de legea care le-a instituit, iar in lipsa vreunei mentiuni in aceasta lege, ele primesc rang potrivit dispozitiilor legale privitoare la inregistrarea ipotecilor.

(6) Cand in inregistrarea doveditoarea al vanzarii se invedereaza ca pretul nu a fost platit ori nu a fost platit in intregime, privilegiul pentru garantarea pretului datorat se inscrie din oficiu, in folosul vanzatorului.

(7) Daca vanzarea a fost desfiintata, privilegiul se va radia din oficiu.

(8) Dispozitiile alin.

(4) se vor aplica in mod corespunzator in cazul schimbului sau impartelii, pentru diferenta de valoare datorata in bani.

(9) Privilegiul pentru garantarea pretului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului supus impartelii se va inscrie in temeiul actului de adjudecare.

(10) Daca ipoteca creantei novate a fost rezervata pentru garantarea noii creante, aceasta se va inscrie, in rangul vechii ipoteci sau vechiului privilegiu, in temeiul in scrisului care face dovada novatiunii.

(11) Cel subrogat in drepturile creditorului ipotecar sau privilegiat va putea cere inscrierea stramutarii dreptului de ipoteca sau privilegiului in temeiul in scrisurilor ce dovedesc subrogarea.

### **Titlul III - Dispozitii tranzitorii, sanctiuni si dispozitii finale**

#### **Capitolul I - Dispozitii tranzitorii**

##### **Art. 56**

(1) Inscririle facute in conformitate cu actele normative in vigoare in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni, in cartile funciare si in cartile de publicitate funciara, inainte de data intrarii in vigoare a prezentei legi, isi vor produce si dupa aceasta data efectele prevazute, cu exceptia cazurilor in care drepturile de proprietate si celelalte drepturi reale au fost afectate in orice mod prin efectul legii.

(2) Toate documentele de evidenta si publicitate imobiliara se preiau si se conserva de catre birourile teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale in a caror raza de activitate se afla imobilele.

(3) Executarea silita imobiliara va urma dispozitiile Codului de procedura civila si pentru actele de executare incepute potrivit Legii LX din anul 1881, cu modificarile aduse prin Legea nr. 54 din anul 1912.

##### **Art. 57**

Actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil incheiat anterior intrarii in vigoare a prezentei legi, netranscris in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni ori, dupa caz, neinscris in cartea funciara, isi produce efectele la data inscrierii in cartea funciara, potrivit prevederilor prezentei legi. Actul sub semnatura privata, valabil incheiat, va fi luat in considerare daca are data certa anterioara intrarii in vigoare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.

##### **Art. 58**

(1) In regiunile de carte funciara supuse Decretului-lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozitiunilor privitoare la cartile funciare sau, dupa caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cartilor funciare provizorii din vechiul Regat in carti de publicitate funciara, inscrierile privitoare la imobile, cuprinse in cartile funciare sau, dupa caz, in cartile de publicitate funciara, vor continua sa fie facute in aceste carti, cu respectarea si in conditiile dispozitiilor prezentei legi.

(2) In regiunile de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare, pana la deschiderea cartii funciare, privilegiile si ipotecile legale, sechestrul, urmarirea imobilului, a fructelor si veniturilor sale, punerea in miscare a actiunii penale, precum si actiunile pentru apararea drepturilor reale privitoare la imobilele neinscrise in cartea funciara vor continua sa fie inscrise in vechile registre de publicitate imobiliara.

(3) In cazul inscrierii unei constructii, a dezmembrarii sau alipirii unui corp funciar inscris intr-o carte funciara intocmita in baza Decretului-lege nr.115/1938, precum si pentru inscrierea imobilelor dobandite in temeiul legilor funciare, pentru imobilul desprins se va deschide o noua carte funciara, potrivit prevederilor prezentei legi.

##### **Art. 59**

Actele si faptele juridice privind imobilele situate pe un teritoriu administrativ, pentru care nu s-au definitivat documentele cadastrului general, se vor inscrie in cate o carte funciara. In aceleasi conditii, se vor inscrie si titlurile de proprietate emise in temeiul legilor funciare. La cererea de inscriere se va atasa documentatia cadastrala la care se refera inscrierea, intocmita de o persoana fizica sau juridica autorizata de Agentia Nationala sau de oficiile teritoriale, dupa caz. Continutul documentatiei cadastrale si modul de intocmire al acesteia se stabilesc de catre Agentia Nationala.

##### **Art. 60**

Modul de inscriere a imobilelor apartinand institutiilor din domeniul apararii, ordinii publice si al sigurantei nationale se va stabili de catre aceste organe, impreuna cu Agentia Nationala.

##### **Art. 61**

(1) Daca se constata unele diferente intre suprafetele inscrise in actele de proprietate si situatia reala din teren, rezultata din masuratorile executate pentru intocmirea cadastrului general, consiliile locale ii vor instiinta pe proprietarii interesati.

(2) Plusurile si minusurile de teren de pe aceeasi unitate administrativ-teritoriala se compenseaza intre proprietarii in cauza.

(3) Plusurile si minusurile de teren se stabilesc de catre persoanele autorizate care efectueaza masuratorile si se comunica celor in cauza si primarilor.

**Art. 62**

Orice neintelegeri cu privire la identificarea si masurarea parcelelor de teren, precum si cu privire la proprietarii acestora, se vor solutiona de catre instantele judecatoresti.

**Art. 63**

- (1) Agentia Nationala intocmeste, in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, regulamentul de organizare si functionare a birourilor teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale.
- (2) Persoanele autorizate privind desfasurarea activitatii de realizare si de verificare a lucrarilor de specialitate din domeniul cadastrului, geodeziei si cartografiei de catre persoanele fizice si juridice autorizate pe teritoriul Romaniei, vor proceda, in baza legii speciale, la constituirea unei uniuni profesionale.

**Capitolul II - Sanctiuni****Art. 64**

- (1) Ministerul Administratiei si Internelor, prin Agentia Nationala, este imputernicit sa controleze activitatea tuturor persoanelor fizice si juridice, care desfasoara activitati pe teritoriul Romaniei in domeniile cadastrului, geodeziei si cartografiei.
- (2) Constituie contravenitii urmatoarele fapte:
- a) folosirea in documente oficiale a datelor cu privire la proprietari, terenuri sau constructii, altele decat cele inscrise in documentele cadastrale realizate in conditiile prezentei legi;
  - b) refuzul proprietarilor de imobile de a permite accesul personalului de executie pentru realizarea lucrarilor de cadastru, a celor geodezice, topografice si fotogrammetrice, cu exceptia Ministerului Apararii Nationale, Ministerului Administratiei si Internelor, Serviciului Roman de Informatii, Serviciului de Informatii Externe, Serviciului de Protectie si Paza si persoanelor juridice din sectorul de aparare;
  - c) refuzul de a pune la dispozitia Agentiei Nationale sau institutiilor subordonate a documentatiilor de specialitate utilizabile la lucrarile de cadastru de catre cei care le detin, cu exceptia Ministerului Apararii Nationale, Ministerului Administratiei si Internelor, Serviciului Roman de Informatii, Serviciului de Informatii Externe, Serviciului de Protectie si Paza si persoanelor juridice din sectorul de aparare;
  - d) publicarea, difuzarea sau utilizarea cu buna stiinta a datelor, documentelor si informatiilor de specialitate elaborate sau aflate in administrarea Agentiei Nationale ori unitatilor subordonate fara acordul acestora, dupa caz;
  - e) executarea lucrarilor de geodezie, cartografie, cadastru, fotogrammetrie si teledetectie fara avizele de executie eliberate de Agentia Nationala sau de oficiile de cadastru si publicitate imobiliara, dupa caz;
  - f) realizarea si verificarea lucrarilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei si cartografiei, fara autorizatie legala;
  - g) nerespectarea sau incalcarea regulamentelor, normelor, metodologiilor si standardelor din domeniile cadastrului, geodeziei si cartografiei, precum si din domeniul publicitatii imobiliare;
  - h) nerespectarea prevederilor legale cu privire la intocmirea, evidenta, multiplicarea si pastrarea datelor si documentelor cu caracter secret;
  - i) intocmirea de acte translative de proprietate fara extras de carte funciara.
- (3) Faptele prevazute la alin.
- (2) lit. a) si b) se sanctioneaza cu amenda de la 200 lei (RON) la 500 lei (RON), iar cele prevazute la alin. (2) lit. c)-i) cu amenda de la 1.000 lei (RON) la 2.000 lei (RON) si/sau suspendarea autorizatiei.
- (4) Amenziile se aplica persoanelor fizice si juridice, dupa caz, si se vor actualiza prin ordin al ministrului administratiei si internelor, pe baza indicilor de inflatie stabiliti de Institutul National de Statistica.

**Art. 65**

- (1) Constatarea contravenitiilor si aplicarea sanctiunilor se realizeaza de catre Agentia Nationala, prin imputernicirii sai.
- (2) Contravenitiilor prevazute in prezenta lege le sunt aplicabile dispozitiile Ordonantei Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravenitiilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002, cu modificarile si completarile ulterioare.
- (3) Degradarea sau distrugerea bornelor, reperelor, marcilor de nivelment si a semnalelor din reseaua geodezica nationala, amplasate in subsol, pe sol ori pe constructii, sau impiedicarea unor masuri de conservare a acestor bunuri constituie infractiune de distrugere si se pedepseste potrivit prevederilor art. 217 din Codul penal.
- (4) De asemenea, constituie infractiune de tulburare de posesie si se pedepseste, potrivit prevederilor art. 220 din Codul penal, modificarea cu intentie a materializarilor limitelor de proprietate, infiintarea sau mutarea semnelor de hotar si a reperelor de marcare a limitelor de zona a caii ferate, drumurilor, canalelor, aeroporturilor, porturilor, cailor navigabile, delimitarilor de hotare cadastrale, silvice, geologice si miniere, fara aprobarea prevazuta de lege.

**Capitolul III - Dispozitii finale****Art. 66**

- (1) In termen de 10 zile de la data definitivarii lucrarilor de introducere sau intretinere a cadastrului general pe o unitate administrativ-teritoriala comuna, oras sau municipiu -, oficiul teritorial transmite birourilor teritoriale

documentele tehnice cadastrale de pe teritoriul fiecarei unitati administrativteritoriale, in vederea intocmirii din oficiu a cartilor funciare ale imobilelor.

(2) Oficiile teritoriale si birourile teritoriale realizeaza, pastreaza si asigura conservarea copiilor de siguranta de pe documentele de cadastru, geodezie, cartografie si publicitate imobiliara, inclusiv de pe microfilme sau suporturi informatice.

#### **Art. 67**

Sistemele informationale specifice domeniilor de activitate se realizeaza de catre autoritatile publice centrale care raspund de domeniile respective.

#### **Art. 68**

(1) Informatiile referitoare la reseaua geodezica nationala, hartile oficiale, cadastrul general si publicitatea imobiliara sunt informatii publice si reprezinta bun proprietate publica a statului si sunt in administrarea Agentiei Nationale prin unitatile subordonate. Aceste informatii se pot consulta si sunt accesibile oricaror persoane fizice sau juridice contra cost, cu exceptia informatiilor privind siguranta nationala.

(2) Informatiile mentionate mai sus pot fi consultate gratuit de catre autoritatile publice centrale si locale in vederea realizarii proiectelor de interes national.

#### **Art. 69**

(1) Prezenta lege intra in vigoare la 90 de zile de la publicarea ei in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

(2) La data finalizarii lucrarilor de cadastru general si a registrelor de publicitate imobiliara pentru intreg teritoriul administrativ al unei unitati administrativteritoriale isi inceteaza aplicabilitatea, pentru teritoriul respectiv, urmatoarele dispozitii legale:

art. 1801, 1802 si 1816-1823 din Codul civil;

art. 710-720 din Codul de procedura civila, cu exceptia prevederilor referitoare la amanet;

Decretul-lege nr.115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozitiilor referitoare la cartile funciare, publicat in Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cartilor funciare provizorii din vechiul Regat in carti de publicitate funciara, publicata in Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificarile ulterioare;

Decretul nr.2.142 din 12 iunie 1930 pentru functionarea cartilor funduare centrale pentru caile ferate si canale;

Legea LX din anul 1881 privitoare la executarea silita imobiliara, cu modificarile ulterioare.

(3) Dupa definitivarea cadastrului la nivelul intregii tari, se abroga:

art. 1801, 1802 si 1816-1823 din Codul civil;

art. 710-720 din Codul de procedura civila, cu exceptia prevederilor referitoare la amanet;

Decretul-lege nr.115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozitiilor referitoare la cartile funciare, publicat in Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cartilor funciare provizorii din vechiul Regat in carti de publicitate funciara, publicata in Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificarile ulterioare;

Decretul nr.2.142 din 12 iunie 1930 pentru functionarea cartilor funduare centrale pentru caile ferate si canale;

Legea LX din anul 1881 privitoare la executarea silita imobiliara, cu modificarile ulterioare.

(4) La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

art. 37-43 din Legea fondului funciar nr. 59 din 29 octombrie 1974, publicata in Buletinul Oficial nr. 138 din 5 noiembrie 1974, cu modificarile ulterioare;

anexa nr. 1 la Decretul nr.146/1985 privind infiintarea colectivelor de lucrari cadastrale;

Decretul nr.305 din 15 septembrie 1971 privind activitatea geodezica, topofotogrammetrica si cartografica, precum si procurarea, detinerea si folosirea datelor si documentelor rezultate din aceasta activitate, publicat in Buletinul Oficial nr. 111 din 26 septembrie 1971;

orice alte dispozitii contrare prezentei legi.

#### **NOTA:**

Reproducem mai jos prevederile art. II, IV, IV1, V si VIII din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.41/2004 pentru modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.509 din 7 iunie 2004, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 499/2004, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.1.069 din 17 noiembrie 2004, care nu sunt incorporate in textul republicat al Legii nr. 7/1996 si care se aplica, in continuare, ca dispozitii proprii acestei ordonante de urgenta:

"

#### **Art. II**

(1) Pana la preluarea lor, birourile de carte funciara si personalul acestora isi vor continua activitatea in cadrul judecatoriilor, in acord cu procedurile mentionate in cadrul titlului II cap. II din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale Ordinului ministrului justitiei nr.

2.371/C/1997 pentru aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a birourilor de carte funciara ale judecatoriilor, cu modificarile ulterioare.

(2) Birourile de carte funciara din cadrul judecatoriilor vor continua sa colecteze taxele si tarifele cu privire la activitatea de publicitate imobiliara pana la data la care vor fi preluate efectiv de oficiile de cadastru si publicitate imobiliara.

.....

#### **Art. IV**

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara va intocmi si va publica un plan si un raport anual de

activitate.

**Art. IV1**

In indeplinirea obligatiilor legale referitoare la publicitatea imobiliara, masurile care se au in vedere se stabilesc prin protocolul incheiat de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania.

**Art. V**

(1) Spatiile aflate in proprietatea privata a statului si in administrarea oficiilor judetene de cadastru, geodezie si cartografie si al municipiului Bucuresti, respectiv in administrarea tribunalelor pentru birourile de carte funciara in care isi desfasoara activitatea aceste oficii si cel al municipiului Bucuresti, Institutul de Cadastru, Geodezie, Fotogrammetrie si Cartografie si birourile de carte funciara care isi desfasoara activitatea in imobile separate trec in administrarea Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si in folosinta gratuita a oficiilor de cadastru si publicitate imobiliara judetene si al municipiului Bucuresti si a Centrului National de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie si Teledetectie.

(2) Spatiile aflate in proprietatea publica a statului si in administrarea oficiilor judetene de cadastru, geodezie si cartografie si al municipiului Bucuresti, respectiv in administrarea judecatoriilor pentru birourile de carte funciara care isi desfasoara activitatea in imobile separate, trec in administrarea Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si in folosinta gratuita a oficiilor de cadastru si publicitate imobiliara judetene si al municipiului Bucuresti.

(3) Spatiile aflate in incinta instantelor judecatoresti se elibereaza pana la data de 31 decembrie 2004.

(4) Patrimoniul Oficiului National de Cadastru, Geodezie si Cartografie, al oficiilor judetene de cadastru, geodezie si cartografie si al municipiului Bucuresti, al Institutului de Cadastru, Geodezie, Fotogrammetrie si Cartografie si bunurile materiale si arhiva utilizate de birourile de carte funciara trec in proprietatea Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara. De la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante de urgenta bunurile in cauza vor fi preluate de structurile nou-create, prin protocol, conform planului aprobat prin ordin comun al directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si al ministrului justitiei, dar nu mai tarziu de 31 decembrie 2004.

.....

**Art. VIII**

In cuprinsul actelor normative in vigoare, ori de cate ori se fac trimiteri la dispozitii abrogate sau modificate in temeiul prezentei ordonante de urgenta, trimiterea se va considera a fi facuta, cand este cazul, la dispozitiile corespunzatoare care le inlocuiesc, cu exceptia sintagmei «cadastru de specialitate», care se redefineste ca «sistem informational specific domeniului de activitate»."