

# Lege nr. 7/1996

din 13/03/1996

## Legea cadastrului și a publicității imobiliare

Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 201 din 03/03/2006

Actul a intrat în vigoare la data de 06 martie 2006

### TITLUL I

#### Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare

#### CAPITOLUL I

##### Dispoziții generale

**Art. 1. - (1)** Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării.

**(2)** Entitățile de bază ale acestui sistem sunt parcela, construcția și proprietarul.

**(3)** Prin imobil, în sensul prezentei legi, se înțelege una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar.

**(4)** Prin parcelă se înțelege suprafața de teren cu aceeași categorie de folosință.

**(5)** Sistemul de evidență al cadastrului general are ca finalitate înscrierea în registrul de publicitate imobiliară.

**Art. 2. - (1)** Cadastrul general se organizează la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale: comună, oraș, municipiu, județ și la nivelul întregii țări.

**(2)** Prin sistemul de cadastru general 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 tuturor proprietarilor și a altor deținători legali de imobile, în vederea înscrierii în cartea funciară cu caracter definitiv;

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

**Art. 3. - (1)** Se înființează Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare Agenția Națională, ca instituție publică cu personalitate juridică, unica autoritate în domeniu, aflată în subordinea Ministerului Administrației și Internelor, prin reorganizarea Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie și preluarea activității privind publicitatea imobiliară de la Ministerul Justiției.

**(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)** La nivelul unităților administrativ-teritoriale se înființează birouri de cadastru și publicitate imobiliară, denumite în continuare birouri teritoriale, în subordonarea oficiilor teritoriale. Modul de organizare și funcționare, numărul, precum și arondarea birourilor teritoriale pe unități administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

**(4)** Se înființează Centrul Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetectie ca unitate cu personalitate juridică în subordinea Agenției Naționale, prin reorganizarea Institutului de Cadastru, Geodezie, Fotogrammetrie și Cartografie.

**(5)** 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.

**(6)** Membrii consiliului de administrație și directorul general sunt numiți și revocați din funcție de ministrul administrației și internelor.

**(7)** Organizarea, funcționarea, atribuțiile și competențele consiliului de administrație și ale directorului general se vor stabili prin regulamentul de organizare și funcționare a Agenției Naționale, care se aprobă prin ordin al ministrului administrației și internelor.

**(8)** Directorul general îndeplinește atribuțiile și responsabilitățile ordonatorului principal de credite, prin emiterea de ordine cu caracter individual și normativ. Ordinele cu caracter normativ se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și reprezintă Agenția Națională pe plan intern și internațional.

## 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 de cadastru general;
- 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;
- 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 și specializarea personalului de specialitate în publicitate imobiliară prin intermediul Institutului Național al Registratorilor; structura, organizarea și modul de administrare ale institutului se stabilesc și se aprobă prin hotărâre a Guvernului, în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi;
- r) îndeplinește și alte atribuții ce au legătură cu activitatea specifică.

**Art. 5.** - (1) Atribuțiile și răspunderile oficiilor teritoriale, precum și ale Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție 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) În cadrul oficiilor teritoriale funcționează baza de date a cadastrului.

**Art. 6.** - Instituțiile din domeniul apărării, ordinii publice și al siguranței naționale pot executa, cu mijloace proprii, lucrările de cadastru, geodezie, gravimetrie, topografie, fotogrammetrie și cartografie necesare apărării țării și păstrării ordinii publice, conform normelor tehnice ale Agenției Naționale.

**Art. 7.** - Datele geodezice și cartografice interesând apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională se păstrează, după caz, de către Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Administrației și Internelor, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Protecție și Pază, Serviciul de Informații Externe și persoanele juridice din sectorul de apărare.

**Art. 8.** - (1) Finanțarea cheltuielilor curente și de capital ale Agenției Naționale și ale unităților subordonate se asigură integral din venituri proprii.

(2) Veniturile proprii se constituie din:

- a) încasări din servicii prestate;
- b) tarife stabilite conform actelor normative;
- c) închirieri de spații și aparatură;
- d) donații și sponsorizări primite potrivit legii;
- e) dobânzi aferente disponibilităților din conturi și din depozite;
- f) alte venituri.

(3) Tarifele și încasările prevăzute la alin. (2) lit. a) și b) nu sunt purtătoare de T.V.A. și se deduc din taxa notarială de timbru, fiind incluse în cazul operațiunilor de publicitate imobiliară în taxa notarială de

timbru, pentru actele translative ale dreptului de proprietate sau constitutive ale dezmembrămintelor acestuia; aceste tarife nu pot depăși 80% din valoarea taxei notariale de timbru.

(4) În cazul serviciilor de publicitate imobiliară pentru care nu se percepe taxă de timbru, tarifele se vor stabili prin ordin al ministrului administrației și internelor, cu avizul Ministerului Finanțelor Publice.

(5) Taxele de publicitate imobiliară pot fi încasate de notarii publici în numele Agenției Naționale și pe chitanțierele puse la dispoziție de către aceasta pe baza unei negocieri între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici și care va face obiectul protocolului de colaborare.

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

(7) Tarifele se stabilesc, se modifică și se actualizează prin ordin al ministrului administrației și internelor, la propunerea Consiliului de administrație al Agenției Naționale.

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

(9) 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.

(10) Agenția Națională poate contracta credite bancare în condițiile prevăzute de lege.

(11) Agenția Națională întocmește anual bugetul de venituri și cheltuieli, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(12) Excedentele anuale se raportează în anul bugetar următor.

(13) Ministerul Administrației și Internelor, prin Agenția Națională, își va asuma 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.

(14) 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.

(15) Cadastrul general se realizează pe baza planului anual propus de Agenția Națională împreună cu ministerele interesate și aprobat de Guvern; sumele destinate introducerii lucrărilor de cadastru general reprezintă subvenții de la bugetul de stat prevăzute în bugetul Ministerului Administrației și Internelor și virate în contul Agenției Naționale cu unică destinație.

(16) Organele și autoritățile administrației publice centrale și locale, precum și alte persoane fizice și juridice interesate, care au fonduri disponibile pentru introducerea lucrărilor de cadastru general în afara planului anual aprobat de Guvern, vor încheia un acord de colaborare cu Agenția Națională privind caietul de sarcini, modalitățile de verificare, recepție și înscriere în sistemul de publicitate imobiliară și folosirea acestor informații.

### CAPITOLUL III

#### Realizarea, întreținerea și avizarea lucrărilor de cadastru

**Art. 9. - (1)** Funcția tehnică a cadastrului general se realizează prin determinarea, pe bază de măsurători, a poziției configurației și mărimii suprafețelor terenurilor pe destinații, categorii de folosință și pe proprietari, precum și ale construcțiilor.

(2) În cadrul funcției economice a cadastrului general se evidențiază elementele tehnice necesare stabilirii valorii de impozitare a imobilelor și calculării impozitelor asupra veniturilor realizate din tranzacții imobiliare.

(3) Funcția juridică a cadastrului general se realizează prin identificarea proprietarului pe baza actului de proprietate și prin înscrierea în cartea funciară.

**Art. 10. - (1)** La nivelul unităților administrativ-teritoriale - comună, oraș și municipiu - lucrările tehnice de cadastru constau în:

a) stabilirea, potrivit legii, a hotarelor unității administrativ-teritoriale și a limitelor intravilane componente;

b) identificarea amplasamentelor imobilelor pe baza actelor de proprietate sau, în lipsa acestora, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar și determinarea formei și dimensiunilor tuturor imobilelor din cuprinsul fiecărei unități administrativ-teritoriale;

c) consemnarea litigiilor de hotare aflate pe rolul instanțelor judecătorești;

d) întocmirea documentelor tehnice cadastrale.

(2) Delimitarea și marcarea hotarelor administrative ale unităților administrativ-teritoriale prevăzute la alin. (1), precum și limitele intravilanelor localităților se fac de către comisia stabilită în acest scop prin ordin al prefectului; regulamentul de organizare și funcționare a comisiei de delimitare se aprobă prin ordin al ministrului administrației și internelor.

**Art. 11. - (1)** Documentele tehnice ale cadastrului general, care se vor întocmi la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor, sunt:

- a) registrul cadastral al imobilelor;
- b) indexul alfabetic al proprietarilor;
- c) registrul cadastral al proprietarilor;
- d) planul cadastral și anexele la partea I a cărții funciare.

(2) Deținătorii de imobile sunt obligați să permită accesul specialiștilor pentru executarea lucrărilor de cadastru general, să admită, în condițiile legii, amplasarea, pe sol sau pe construcții, a semnelor și semnalelor geodezice și să asigure protecția și conservarea acestora.

(3) Baza de date poate fi redactată și arhivată și sub formă de înregistrări, pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automată a datelor, având aceleași efecte juridice și forță probantă echivalentă cu cea a înscrisurilor în baza cărora au fost înregistrate.

(4) Primarii localităților au obligația să înștiințeze deținătorii imobilelor, în scris, prin afișare și prin alte mijloace de publicitate, să permită accesul specialiștilor pentru executarea lucrărilor de cadastru sau, după caz, să se prezinte personal pentru a da lămuriri privitoare la imobile și a participa la identificarea și marcarea limitelor acestora. Dacă deținătorii imobilelor nu se prezintă, identificarea limitelor se face în lipsa acestora.

(5) După finalizarea lucrărilor de teren, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, datele obținute se prelucrează, se înregistrează în documentele tehnice ale cadastrului, se recepționează și se introduc în baza de date cadastrale. Datele definiției ale fiecărui imobil se transmit de către oficiul teritorial consiliului local, care are obligația să le aducă la cunoștința deținătorilor prin înștiințare scrisă și prin afișare la sediul primăriei.

(6) Contestațiile cu privire la exactitatea datelor comunicate, însoțite de documente doveditoare, pot fi prezentate de deținători, în scris, în termen de 60 de zile de la înștiințarea scrisă, oficiului teritorial care le va soluționa în termen de 30 de zile. Cei nemulțumiți de modul de soluționare a contestațiilor de către oficiul teritorial pot face plângere la judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, în termen de 30 de zile de la comunicarea rezultatelor.

(7) Înscrierea în cartea funciară se face din oficiu, după finalizarea cadastrului general pe un teritoriu administrativ și expirarea termenului de soluționare a contestațiilor, în baza unui regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

**Art. 12.** - (1) Planul cadastral conține reprezentarea grafică a datelor din registrele cadastrale, referitoare la imobilele din cadrul unităților administrativ-teritoriale - comune, orașe și municipii -, și se păstrează la oficiul teritorial.

(2) Registrele, planurile cadastrale și anexele la partea I a cărții funciare vor sta la baza completării sau, după caz, a întocmirii din oficiu a cărților funciare, la finalizarea măsurătorilor cadastrale la nivelul unităților administrativ-teritoriale. O copie a acestora se păstrează în arhiva oficiilor teritoriale. Un exemplar din planurile și registrele cadastrale se transmite cu titlu gratuit la consiliile locale.

(3) Planurile, registrele cadastrale și anexele la partea I a cărții funciare se țin la zi, în concordanță cu documentațiile cadastrale întocmite pentru înscrierea actelor și faptelor juridice, în baza cererilor și comunicărilor făcute potrivit legii.

**Art. 13.** - Agenția Națională și oficiile teritoriale din subordine au obligația de a furniza, la cerere, organelor abilitate evidențele necesare stabilirii valorii de impunere.

**Art. 14.** - 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. 15.** - Oficiul teritorial controlează, avizează și recepționează, după caz, lucrările de geodezie, topografie, cadastru și cartografie.

**Art. 16.** - 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. 17.** - (1) Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență al cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din același teritoriu administrativ și se realizează de către oficiile teritoriale pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora.

(2) Una sau mai multe parcele alăturate de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de categoria de folosință, aparținând aceluiași proprietar, formează imobilul definit la art. 1 alin. (3), se identifică printr-un număr cadastral unic și se înscrie într-o carte funciară.

**(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. 18. - (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.

**(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, judecător, procuror, avocat, consilier juridic sau altă funcție de specialitate juridică.

**(5)** Absolvenții Institutului Național al Registratorilor au prioritate la ocuparea posturilor vacante de registratori. Organizarea concursului pentru ocuparea posturilor vacante de registratori se va face numai dacă acestea nu au fost ocupate de absolvenții institutului.

**(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)** 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. 19. - (1)** Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din trei părți:

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

**a)** numărul de ordine și cel cadastral al imobilului;

**b)** suprafața imobilului, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile;

**c)** planul imobilului cu vecinătățile, descrierea imobilului și inventarul de coordonate al amplasamentului, pentru fiecare imobil în parte, constituie anexa la partea I, întocmită conform regulamentului aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

**B.** Partea a II-a, referitoare la înscrisurile privind dreptul de proprietate, 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)** servituțile constituite în folosul imobilului;

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

**f)** orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrisurile făcute.

**C.** Partea a III-a, referitoare la înscrisurile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și sarcini, care va cuprinde:

**a)** dreptul de suprafață, uzufruct, uz, folosință, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de 3 ani;

**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 înscrisurile făcute în această parte.

**(2)** Datele din cartea funciară pot fi redată și arhivate și sub formă de înregistrări pe microfilme și pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automată a datelor. Acestea au aceleași efecte juridice și forță probatoare echivalentă cu înscrisurile în baza cărora au fost redată.

**Art. 20. - (1)** Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

**(2)** Drepturile reale se sting numai prin înscrierea radierii lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului dreptului; acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin moartea titularului dreptului sau prin împlinirea termenului arătat în înscriere; dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane.

**(3)** Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă sunt opozabile titularilor.

**Art. 21. -** Modificarea conținutului unui drept ce grevează un drept real imobiliar se înscrie, dacă legea nu dispune altfel, potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea și stingerea drepturilor reale.

**Art. 22. -** Înscrierea unui drept se poate efectua numai:

**a)** împotriva aceluia care, la înregistrarea cererii sale, era înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;

**b)** împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată.

**Art. 23. -** Dacă mai multe persoane și-au cedat succesiv una celeilalte dreptul real asupra unui imobil, iar înscrierile nu s-au făcut, cel din urmă îndreptățit va putea cere înscrierea dobândirilor succesive odată cu aceea a dreptului său, dovedind prin înscrisuri originale întreg șirul actelor juridice pe care se întemeiază înscrierile.

**Art. 24. -** Înscrierile întemeiate pe obligațiile defunctului se vor putea face și după ce dreptul moștenitorului a fost înscris, în măsura în care se dovedește că moștenitorul este ținut de aceste obligații.

**Art. 25. - (1)** Înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererilor; ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor.

**(2)** Dacă mai multe cereri de înscriere a drepturilor reale au fost depuse deodată la biroul teritorial, ele vor primi provizoriu același rang, urmând ca instanța să hotărască asupra rangului fiecăreia.

**(3)** Dacă au fost depuse deodată mai multe cereri având ca obiect înscrierea mai multor drepturi de ipotecă asupra aceluiași imobil, ele vor primi același rang.

**Art. 26. - (1)** Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți, fără înscrierea în cartea funciară, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune. Aceste drepturi se vor înscrie, în prealabil, dacă titularul înțelege să dispună de ele.

**(2)** În aceleași condiții sunt opozabile față de terți și drepturile reale dobândite de stat și de orice persoană, prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești.

**(3)** Titularul drepturilor dobândite prin modurile enumerate nu poate însă dispune de ele decât după ce acestea au fost înscrise în prealabil în cartea funciară.

**(4)** Înscrierile sunt de trei feluri:

**a)** intabularea, având ca obiect înscrierea definitivă a drepturilor reale;

**b)** înscrierea provizorie a drepturilor reale sub condiția justificării ulterioare;

**c)** notarea, având ca obiect înscrierea drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice referitoare la starea și capacitatea persoanelor, acțiunilor și căilor de atac în justiție, precum și a măsurilor de indisponibilizare, în legătură cu imobilele din cartea funciară.

**Art. 27. - (1)** Cel care s-a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să îi predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea aceluia drept.

**(2)** Dacă un drept înscris în cartea funciară se stinge, titularul este obligat să predea celui îndreptățit înscrisurile necesare radierii.

**(3)** În situația în care cel obligat nu predă înscrisurile, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună înscrierea în cartea funciară. Hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare înscrierii.

**(4)** Dreptul la acțiunea în prestație tabulară este imprescriptibil.

**(5)** Acțiunea în prestație tabulară se va îndrepta și împotriva terțului dobânditor înscris în cartea funciară, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

**a)** actul juridic în baza căruia se solicită prestația tabulară să fie încheiat anterior celui în baza căruia a fost înscris dreptul terțului în cartea funciară;

**b)** terțul să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fie de rea-credință.

**Art. 28. -** Dobânditorul anterior poate cere instanței judecătorești să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau care a fost de rea-credință la data încheierii actului.

**Art. 29. - (1)** Înscrierea provizorie devine opozabilă terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, sub condiție și în măsura justificării ei.

**(2)** Înscrierea provizorie poate fi cerută în următoarele situații:

**a)** când dreptul real ce se cere a fi înscris este afectat de o condiție suspensivă;

**b)** când se solicită intabularea unui drept real în temeiul unei hotărâri judecătorești ce nu a rămas irevocabilă;

**c)** dacă se dobândește un drept tabular care, anterior, a fost înscris provizoriu;

**d)** dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca ori privilegiul imobiliar;

**e)** dacă pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrisuri suplimentare, care nu aduc însă atingere fondului dreptului ce se cere a fi înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.

**(3)** În acest din urmă caz, solicitantul va fi înștiințat pentru a depune într-un termen stabilit, după caz, de registrator înscrisurile necesare, sub sancțiunea radierii înscrierii provizorii. Dacă înscrisurile vor fi depuse în termenul fixat, se va proceda la justificarea înscrierii provizorii, printr-o încheiere dată de registratorul de carte funciară.

**(4)** Justificarea înscrierii provizorii se va face în temeiul consimțământului celui în contra căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, a unei hotărâri judecătorești irevocabile ori a încheierii registratorului de carte funciară, în situația ultimului caz de înscriere provizorie menționat.

**(5)** Justificarea radierii dreptului de ipotecă se va face în baza consimțământului dat în formă autentică al titularului dreptului de ipotecă ori în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

**Art. 30. - (1)** Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real, în condițiile prezentei legi, în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei, dacă a fost dobândit sau constituit cu bună-credință, cât timp nu se dovedește contrariul.

**(2)** Dacă un drept s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

**Art. 31. - (1)** Cuprinsul cărții funciare, în afara îngrădirilor și excepțiilor legale, se consideră exact numai în folosul acelei persoane care, în virtutea unui act juridic cu titlul legal, a dobândit cu bună-credință un drept real înscris în cartea funciară.

**(2)** Dobânditorul este considerat de bună-credință dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, nu a fost notată nici o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare sau dacă din titlul transmțătorului și din cuprinsul cărții funciare nu reiese vreo neconcordanță între aceasta și situația juridică reală.

**Art. 32. -** Efectul de opozabilitate al înscrierilor este inoperant cu referire la:

**a)** suprafața terenurilor, destinația, categoria de folosință, valoarea sau alte asemenea aspecte;

**b)** restricții aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere sau prin prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților și alte asemenea aspecte.

**Art. 33. - (1)** În cazul în care cuprinsul cărții funciare nu corespunde, în privința înscrierii, cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea sau, după caz, modificarea acesteia.

**(2)** Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei operațiuni, susceptibilă a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară.

**(3)** Prin modificare se înțelege orice schimbare privitoare la aspecte tehnice ale imobilului, schimbare care nu afectează esența dreptului care poartă asupra aceluia mobil. Modificarea nu se poate face decât la cererea titularului dreptului de proprietate.

**(4)** Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarație autentică, fie în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

**(5)** Erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor în cartea funciară pot fi îndreptate la cerere sau din oficiu.

**(6)** Procedura de rectificare a înscrierilor în cartea funciară, a modificărilor și cea de îndreptare a erorilor materiale se va stabili prin regulament aprobat de directorul general al Agenției Naționale.

**Art. 34. -** Orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că:

**1.** înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;

**2.** dreptul înscris a fost greșit calificat;

**3.** nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;

**4.** înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului.

**Art. 35. - (1)** Acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului material la acțiunea în fond, va fi imprescriptibilă.

**(2)** Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat, acțiunea în rectificare nu se va putea porni decât în termen de 10 ani, socotiți din ziua când s-a înregistrat cererea lor de înscriere, cu excepția cazului în care dreptul material la acțiunea în fond nu s-a prescris mai înainte.

**Art. 36. -** Acțiunea în rectificare, întemeiată pe nevalabilitatea înscrierii, a titlului ce a stat la baza acesteia sau pe greșita calificare a dreptului înscris, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris un drept real, dobândit cu bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros, bazându-se pe cuprinsul cărții funciare, în termen de trei ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulată de dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, afară de cazul când dreptul material la acțiunea de fond nu s-a prescris.

**Art. 37. - (1)** Hotărârea prin care s-a admis rectificarea unei înscrieri nu va fi opozabilă persoanelor împotriva cărora acțiunea nu a fost admisă.

**(2)** Dacă acțiunea în rectificare a fost înscrisă în cartea funciară, hotărârea judecătorească va fi opozabilă și terțelor persoane care au dobândit dreptul după înscriere.

**Art. 38. -** Actele și faptele juridice, privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară, vor putea fi înscrise, la cerere, cu efect de opozabilitate pentru terțe persoane.

**Art. 39. - (1)** Proprietarul unui imobil poate cere ca intenția sa de a înstrăina sau de a ipoteca să fie înscrisă, arătând, în acest din urmă caz, suma ce urmează să se garanteze prin ipotecă.

**(2)** Dacă se săvârșește înstrăinarea sau ipotecarea, dreptul înscris va avea rangul înscrierii intenției.

**Art. 40. - (1)** Înscrierea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își pierde efectul prin trecerea unui termen de două luni de la data înregistrării cererii.

**(2)** Anul, luna și ziua în care înscrierea își pierde efectul vor fi arătate atât în înscriere, cât și în încheierea care a ordonat-o.

**Art. 41. - (1)** Orice persoană poate cerceta cartea funciară și celelalte evidențe care alcătuiesc registrul cadastral de publicitate imobiliară, cu excepția evidențelor care privesc siguranța națională.

**(2)** La cerere, se vor elibera extrase, certificate sau copii certificate conform cu originalul de pe cărțile funciare, planuri sau înscrisuri, cu dovada plății tarifelor legale.

**(3)** Nici o autoritate nu va putea cere trimiterea originalului cărții funciare sau a planurilor de identificare a imobilelor.

**(4)** Mapa înscrisurilor privind înscrierea atacată poate fi cercetată de către instanța de judecată și organele de cercetare penală, în condițiile legii.

**Art. 42. - (1)** Imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipiri, dezlipiri sau prin mărirea sau micșorarea întinderii acestuia.

**(2)** Imobilul se modifică prin dezlipiri, dacă se desparte o parcelă de un imobil. Dezlipirea unui imobil sau a unei părți dintr-un imobil se face împreună cu sarcinile care grevează imobilul. Imobilul grevat cu sarcini nu poate fi alipit la un alt imobil, ci va forma, în caz de dezlipire, un imobil separat.

**Art. 43. - (1)** În caz de alipire sau dezlipire, se vor efectua transcrieri, dacă o parcelă trece dintr-o carte funciară în alta, sau reînscieri, dacă, dezlipindu-se o parcelă, aceasta se va trece în aceeași carte funciară ca un imobil de sine stătător.

**(2)** Dacă se transcrie o parte din parcelă într-o altă carte funciară, se va forma un imobil distinct cu număr cadastral nou, iar restul se înscrie în vechea carte funciară, cu menționarea noului număr cadastral și a suprafeței imobilului, iar dacă toate imobilele înscrise într-o carte funciară au fost transcrise, aceasta se va închide și nu va mai putea fi redeschisă pentru noi înscrieri.

**Art. 44. -** Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se găsesc în cazul coproprietății, caz în care se va arăta partea indiviză a fiecărui proprietar.

**Art. 45. - (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.

**Art. 46. - (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 de cadastru și publicitate imobiliară. ■

## CAPITOLUL II

### Procedura de înscriere în cartea funciară

**Art. 47. - (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 de cadastru și publicitate imobiliară. ■

**(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) Dacă mai multe cereri au fost depuse deodată la același birou teritorial, drepturile de ipotecă și privilegiile vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor primi numai provizoriu rang egal, urmând ca prin judecată să se hotărască asupra rangului și asupra radierii încheierii nevalabile.

(5) Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se îndreaptă la biroul unde se află cartea funciară în care urmează să se facă înscrierea.

(6) 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.

(7) Înscrierea unui drept sau radierea unei sarcini pot fi cerute:

a) de mandatarul general al celui îndrituit;

b) de oricare dintre titularii aceluiasi drept.

(8) 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.

(9) 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. 48. - (1)** În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplinește următoarele condiții:

a) este încheiat cu respectarea formelor prescrise de lege;

b) indică numele părților;

c) individualizează imobilul printr-un identificator unic;

d) este însoțit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română;

e) este însoțit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare sau a certificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului.

(2) 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.

(3) 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.

**Art. 49. -** Dacă se constată că cererea de înscriere în cartea funciară nu întrunește condițiile legale, se va respinge printr-o încheiere motivată. Despre respingerea cererii se va face mențiune în registrul de intrare, în dreptul înregistrării acesteia, precum și în cartea funciară.

**Art. 50. - (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) Încheierea de înscriere sau de respingere poate fi atacată cu plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, la biroul teritorial. Plângerea împotriva încheierii se depune la biroul teritorial și se va înscrie din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătorei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare.

(3) Hotărârea pronunțată de judecătoreie poate fi atacată cu apel.

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

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

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

**Art. 51. - (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. 50 se vor aplica în mod corespunzător.

**Art. 52. - (1)** În cazul în care o carte funciară urmează a fi întocmită ori completată prin înscrierea unui imobil care nu a fost cuprins în nici o altă carte funciară, precum și în cazul în care o carte funciară a fost distrusă, pierdută ori a devenit nefolosibilă, în tot sau în parte, din diferite cauze, întocmirea, completarea și reconstituirea, după caz, se face de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesați, pe baza unei încheieri. În acest scop se folosesc toate înscrisurile și documentațiile tehnice existente, privitoare la imobilele în cauză, precum și situația dreptului de proprietate.

(2) Încheierea poate fi atacată, după caz, în condițiile art. 50 alin. (2).

**Art. 53. - (1)** Erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor sau radierilor se pot îndrepta, prin încheiere motivată, de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu comunicarea acesteia persoanei interesate.

(2) În acest caz se vor aplica, prin asemănare, dispozițiile art. 36-38.

**Art. 54. - (1)** Notarul public care a întocmit actul privitor la un drept tabular este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului sau, după caz, al certificatului de moștenitor. Mențiunea se va face în cazul în care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciară sau există documentație cadastrală. La autentificarea actelor prin care se constituie, se modifică sau se stinge un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare sau, după caz, certificat de sarcini. Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua nici un fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul.

(2) Instanța judecătorească va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă și irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul de carte funciară al judecătoriei în a cărei rază de activitate se află imobilul.

(3) Instanța judecătorească nu va trece la dezbaterile în fond a acțiunii privind desființarea actului juridic supus înscrierii, dacă acesta nu a fost înscris, în prealabil, pentru informare, în cartea funciară.

**Art. 55. - (1)** Dreptul de proprietate dobândit prin construire se va putea înscrie în cartea funciară pe baza unui certificat eliberat de primăria localității unde este situat imobilul, prin care se atestă, când este cazul, faptul că proprietarul a edificat construcțiile în conformitate cu autorizația de construire eliberată potrivit legii, precum și a unei documentații cadastrale.

(2) Ipoteca se poate înscrie numai asupra unui imobil în întregul său sau asupra cotei-părți aparținând unui coproprietar. Dacă ipoteca s-a constituit asupra unei părți din construcție, ea va fi înscrisă atât asupra acesteia cât și asupra cotei corespunzătoare din părțile comune indivize.

(3) Ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială.

(4) În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau o ipotecă legală pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea se vor înscrie din oficiu în cartea funciară, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripție ipotecară.

(5) Privilegiile sau ipotecile legale se vor înscrie pentru suma prevăzută în înscris; dacă creanța nu este determinată, pentru suma maximă arătată în cerere, precum și cuantumul dobânzii. În toate cazurile, privilegiile se înscriu și capătă rang numai în condițiile determinate de legea care le-a instituit, iar în lipsa vreunei mențiuni în această lege, ele primesc rang potrivit dispozițiilor legale privitoare la înscrierea ipotecilor.

(6) Când în înscrisul doveditor al vânzării se învederează că prețul nu a fost plătit ori nu a fost plătit în întregime, privilegiul pentru garantarea prețului datorat se înscrie din oficiu, în folosul vânzătorului.

(7) Dacă vânzarea a fost desființată, privilegiul se va radia din oficiu.

(8) Dispozițiile alin. (4) se vor aplica în mod corespunzător în cazul schimbului sau împărțelii, pentru diferența de valoare datorată în bani.

(9) Privilegiul pentru garantarea prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului supus împărțelii se va înscrie în temeiul actului de adjudecare.

(10) Dacă ipoteca creanței novate a fost rezervată pentru garantarea noii creanțe, aceasta se va înscrie, în rangul vechii ipotecii sau vechiului privilegiu, în temeiul înscrisului care face dovada novațiunii.

(11) Cel subrogat în drepturile creditorului ipotecar sau privilegiat va putea cere înscrierea strămutării dreptului de ipotecă sau privilegiului în temeiul înscrisurilor ce dovedesc subrogația.

### TITLUL III

Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale

#### CAPITOLUL I

Dispoziții tranzitorii

**Art. 56. - (1)** Înscrierile făcute în conformitate cu actele normative în vigoare în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, în cărțile funciare și în cărțile de publicitate funciară, înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi, își vor produce și după această dată efectele prevăzute, cu excepția cazurilor în care drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale au fost afectate în orice mod prin efectul legii.

(2) Toate documentele de evidență și publicitate imobiliară se preiau și se conservă de către birourile teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale în a căror rază de activitate se află imobilele.

(3) Executarea silită imobiliară va urma dispozițiile **Codului** de procedură civilă și pentru actele de executare începute potrivit **Legii LX** din anul 1881, cu modificările aduse prin Legea nr. 54 din anul 1912.

**Art. 57.** - Actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil încheiat anterior intrării în vigoare a prezentei legi, netranscris în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, își produce efectele la data înscrierii în cartea funciară, potrivit prevederilor prezentei legi. Actul sub semnătură privată, valabil încheiat, va fi luat în considerare dacă are dată certă anterioară intrării în vigoare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.

**Art. 58.** - (1) În regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare sau, după caz, în cărțile de publicitate funciară, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea și în condițiile dispozițiilor prezentei legi.

(2) În regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, până la deschiderea cărții funciare, privilegiile și ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor și veniturilor sale, punerea în mișcare a acțiunii penale, precum și acțiunile pentru apărarea drepturilor reale privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară vor continua să fie înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară.

(3) În cazul înscrierii unei construcții, a dezmembrării sau alipirii unui corp funciar înscris într-o carte funciară întocmită în baza Decretului-lege nr. 115/1938, precum și pentru înscrierea imobilelor dobândite în temeiul legilor funciare, pentru imobilul desprins se va deschide o nouă carte funciară, potrivit prevederilor prezentei legi.

**Art. 59.** - Actele și faptele juridice privind imobilele situate pe un teritoriu administrativ, pentru care nu s-au definitivat documentele cadastrului general, se vor înscrie în câte o carte funciară. În aceleași condiții, se vor înscrie și titlurile de proprietate emise în temeiul legilor funciare. La cererea de înscriere se va atașa documentația cadastrală la care se referă înscrierea, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată de Agenția Națională sau de oficiile teritoriale, după caz. Conținutul documentației cadastrale și modul de întocmire al acesteia se stabilesc de către Agenția Națională.

**Art. 60.** - Modul de înscriere a imobilelor aparținând instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și al siguranței naționale se va stabili de către aceste organe, împreună cu Agenția Națională.

**Art. 61.** - (1) Dacă se constată unele diferențe între suprafețele înscrise în actele de proprietate și situația reală din teren, rezultată din măsurătorile executate pentru întocmirea cadastrului general, consiliile locale îi vor înștiința pe proprietarii interesați.

(2) Plusurile și minusurile de teren de pe aceeași unitate administrativ-teritorială se compensează între proprietarii în cauză.

(3) Plusurile și minusurile de teren se stabilesc de către persoanele autorizate care efectuează măsurătorile și se comunică celor în cauză și primarilor.

**Art. 62.** - Orice neînțelegeri cu privire la identificarea și măsurarea parcelelor de teren, precum și cu privire la proprietarii acestora, se vor soluționa de către instanțele judecătorești.

**Art. 63.** - (1) Agenția Națională întocmește, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, regulamentul de organizare și funcționare a birourilor teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale.

(2) Persoanele autorizate privind desfășurarea activității de realizare și de verificare a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei de către persoanele fizice și juridice autorizate pe teritoriul României, vor proceda, în baza legii speciale, la constituirea unei uniuni profesionale.

## CAPITOLUL II

### Sanțiuni

**Art. 64.** - (1) Ministerul Administrației și Internelor, prin Agenția Națională, este împuternicit să controleze activitatea tuturor persoanelor fizice și juridice, care desfășoară activități pe teritoriul României în domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei.

(2) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) folosirea în documentele oficiale a datelor cu privire la proprietari, terenuri sau construcții, altele decât cele înscrise în documentele cadastrale realizate în condițiile prezentei legi;

b) refuzul proprietarilor de imobile de a permite accesul personalului de execuție pentru realizarea lucrărilor de cadastru, a celor geodezice, topografice și fotogrammetrice, cu excepția Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Protecție și Pază și persoanelor juridice din sectorul de apărare;

c) refuzul de a pune la dispoziția Agenției Naționale sau instituțiilor subordonate a documentațiilor de specialitate utilizabile la lucrările de cadastru de către cei care le dețin, cu excepția Ministerului Apărării

Naționale, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Protecție și Pază și persoanelor juridice din sectorul de apărare;

**d)** publicarea, difuzarea sau utilizarea cu bună știință a datelor, documentelor și informațiilor de specialitate elaborate sau aflate în administrarea Agenției Naționale ori unităților subordonate fără acordul acestora, după caz;

**e)** executarea lucrărilor de geodezie, cartografie, cadastru, fotogrammetrie și teledetecție fără avizele de execuție eliberate de Agenția Națională sau de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, după caz;

**f)** realizarea și verificarea lucrărilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, fără autorizație legală;

**g)** nerespectarea sau încălcarea regulamentelor, normelor, metodologiilor și standardelor din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, precum și din domeniul publicității imobiliare;

**h)** nerespectarea prevederilor legale cu privire la întocmirea, evidența, multiplicarea și păstrarea datelor și documentelor cu caracter secret;

**i)** întocmirea de acte translativ de proprietate fără extras de carte funciară.

**(3)** Faptele prevăzute la alin. (2) lit. a) și b) se sancționează cu amendă de la 200 lei (RON) la 500 lei (RON), iar cele prevăzute la alin. (2) lit. c)-i) cu amendă de la 1.000 lei (RON) la 2.000 lei (RON) și/sau suspendarea autorizației.

**(4)** Amenzile se aplică persoanelor fizice și juridice, după caz, și se vor actualiza prin ordin al ministrului administrației și internelor, pe baza indicilor de inflație stabiliți de Institutul Național de Statistică.

**Art. 65. - (1)** Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se realizează de către Agenția Națională, prin împuternicirii săi.

**(2)** Contravențiilor prevăzute în prezenta lege le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**(3)** Degradarea sau distrugerea bornelor, reperelor, mărcilor de nivelment și a semnalelor din rețeaua geodezică națională, amplasate în subsol, pe sol ori pe construcții, sau împiedicarea unor măsuri de conservare a acestor bunuri constituie infracțiune de distrugere și se pedepsește potrivit prevederilor **art. 217** din Codul penal.

**(4)** De asemenea, constituie infracțiune de tulburare de posesie și se pedepsește, potrivit prevederilor **art. 220** din Codul penal, modificarea cu intenție a materializărilor limitelor de proprietate, înființarea sau mutarea semnelor de hotar și a reperelor de marcă a limitelor de zonă a căii ferate, drumurilor, canalelor, aeroporturilor, porturilor, căilor navigabile, delimitărilor de hotare cadastrale, silvice, geologice și miniere, fără aprobarea prevăzută de lege.

### **CAPITOLUL III**

#### **Dispoziții finale**

**Art. 66. - (1)** În termen de 10 zile de la data definitivării lucrărilor de introducere sau întreținere a cadastrului general pe o unitate administrativ-teritorială - comună, oraș sau municipiu -, oficiul teritorial transmite birourilor teritoriale documentele tehnice cadastrale de pe teritoriul fiecărei unități administrativ-teritoriale, în vederea întocmirii din oficiu a cărților funciare ale imobilelor.

**(2)** Oficiile teritoriale și birourile teritoriale realizează, păstrează și asigură conservarea copiilor de siguranță de pe documentele de cadastru, geodezie, cartografie și publicitate imobiliară, inclusiv de pe microfilme sau suporturi informatice.

**Art. 67. -** Sistemele informaționale specifice domeniilor de activitate se realizează de către autoritățile publice centrale care răspund de domeniile respective.

**Art. 68. - (1)** Informațiile referitoare la rețeaua geodezică națională, hărțile oficiale, cadastrul general și publicitate imobiliară sunt informații publice și reprezintă bun proprietate publică a statului și sunt în administrarea Agenției Naționale prin unitățile subordonate. Aceste informații se pot consulta și sunt accesibile oricăror persoane fizice sau juridice contra cost, cu excepția informațiilor privind siguranța națională.

**(2)** Informațiile menționate mai sus pot fi consultate gratuit de către autoritățile publice centrale și locale în vederea realizării proiectelor de interes național.

**Art. 69. - (1)** Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la publicarea ei în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**(2)** La data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unei unități administrativ-teritoriale își încetează aplicabilitatea, pentru teritoriul respectiv, următoarele dispoziții legale:

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

- **art. 710-720** din Codul de procedură civilă, cu excepția prevederilor referitoare la amanet;

- Decretul-lege **nr. 115** din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. **242** din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificările ulterioare;
- Decretul nr. **2.142** din 12 iunie 1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canale;
- **Legea LX** din anul 1881 privitoare la executarea silită imobiliară, cu modificările ulterioare.
- (3)** După definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări, se abrogă:
  - art. 1801, 1802 și 1816-1823 din Codul civil;
  - art. 710-720 din Codul de procedură civilă, cu excepția prevederilor referitoare la amanet;
  - Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, cu modificările ulterioare;
  - Legea nr. 242 din 12 iulie 1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, publicată în Monitorul Oficial nr. 157 din 12 iulie 1947, cu modificările ulterioare;
  - Decretul nr. 2.142 din 12 iunie 1930 pentru funcționarea cărților funduare centrale pentru căile ferate și canale;
  - Legea LX din anul 1881 privitoare la executarea silită imobiliară, cu modificările ulterioare.
- (4)** La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:
  - art. 37-43 din Legea fondului funciar nr. **59** din 29 octombrie 1974, publicată în Buletinul Oficial nr. 138 din 5 noiembrie 1974, cu modificările ulterioare;
  - anexa nr. 1 la Decretul nr. **146/1985** privind înființarea colectivelor de lucrări cadastrale;
  - Decretul nr. **305** din 15 septembrie 1971 privind activitatea geodezică, topofotogrammetrică și cartografică, precum și procurarea, deținerea și folosirea datelor și documentelor rezultate din această activitate, publicat în Buletinul Oficial nr. 111 din 26 septembrie 1971;
  - orice alte dispoziții contrare prezentei legi.

#### NOTĂ:

Reproducem mai jos prevederile art. II, IV, IV<sup>1</sup>, V și VIII din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. **41/2004** pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 509 din 7 iunie 2004, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. **499/2004**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.069 din 17 noiembrie 2004, care nu sunt încorporate în textul republicat al Legii nr. 7/1996 și care se aplică, în continuare, ca dispoziții proprii acestei ordonanțe de urgență:

"Art. II. - (1) Până la preluarea lor, birourile de carte funciară și personalul acestora își vor continua activitatea în cadrul judecătoriilor, în acord cu procedurile menționate în cadrul titlului II cap. II din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordinului ministrului justiției nr. **2.371/C/1997** pentru aprobarea **Regulamentului** de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, cu modificările ulterioare.

(2) Birourile de carte funciară din cadrul judecătoriilor vor continua să colecteze taxele și tarifele cu privire la activitatea de publicitate imobiliară până la data la care vor fi preluate efectiv de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară

Art. IV. - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară va întocmi și va publica un plan și un raport anual de activitate.

Art. IV<sup>1</sup>. - În îndeplinirea obligațiilor legale referitoare la publicitate imobiliară, măsurile care se au în vedere se stabilesc prin protocolul încheiat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

Art. V. - (1) Spațiile aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea oficiilor județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București, respectiv în administrarea tribunalelor pentru birourile de carte funciară în care își desfășoară activitatea aceste officii și cel al municipiului București, Institutul de Cadastru, Geodezie, Fotogrammetrie și Cartografie și birourile de carte funciară care își desfășoară activitatea în imobile separate trec în administrarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și în folosința gratuită a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară județene și al municipiului București și a Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție.

(2) Spațiile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea oficiilor județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București, respectiv în administrarea judecătoriilor pentru birourile de carte funciară care își desfășoară activitatea în imobile separate, trec în administrarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și în folosința gratuită a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară județene și al municipiului București.

(3) Spațiile aflate în incinta instanțelor judecătorești se eliberează până la data de 31 decembrie 2004.

(4) Patrimoniul Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, al oficiilor județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București, al Institutului de Cadastru, Geodezie, Fotogrammetrie și Cartografie și bunurile materiale și arhiva utilizate de birourile de carte funciară trec în proprietatea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. De la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență bunurile în cauză vor fi preluate de structurile nou-create, prin protocol, conform planului aprobat prin ordin comun al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și al ministrului justiției, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2004.

---

Art. VIII. - În cuprinsul actelor normative în vigoare, ori de câte ori se fac trimiteri la dispoziții abrogate sau modificate în temeiul prezentei ordonanțe de urgență, trimiterea se va considera a fi făcută, când este cazul, la dispozițiile corespunzătoare care le înlocuiesc, cu excepția sintagmei «cadastru de specialitate», care se redefinește ca «sistem informațional specific domeniului de activitate»."