

UNIVERSITATEA TEHNICĂ DE CONSTRUCȚII BUCUREȘTI
FACULTATEA DE GEODEZIE
DEPARTAMENTUL DE TOPOGRAFIE ȘI CADASTRU

CONTRIBUȚII LA PERFEȚIONAREA
SISTEMULUI INFORMAȚIONAL PENTRU
ÎNREGISTRAREA SISTEMATICĂ A
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

TEZĂ DE DOCTORAT

(Rezumat)

Doctorand
Vasile-Marcel GRIGORE

Conducător științific
Prof. univ. dr. ing. Petre-Iuliu DRAGOMIR

BUCUREȘTI
2015



UNIVERSITATEA TEHNICĂ DE CONSTRUCȚII BUCUREȘTI
 TECHNICAL UNIVERSITY OF CIVIL ENGINEERING
 OF BUCHAREST
 Bd. LACUL TEI 124 * Sect. 2 RO-72302 * Bucharest 38 ROMÂNIA
 Tel. :+40-1-242.12.08, Tel./Fax:+40-1-242.07.81

RECTORAT

Nr. 11 644/27.10.2015

Domnului/Doamnei,

.....

Vă facem cunoscut că în ziua de de 26.11.2015, ora 12:00, în Sala Multimedia, Facultatea de Geodezie, din Bdul. Lacul Tei nr. 122-124, sector 2, va avea loc susținerea tezei de doctorat cu titlul: „Contribuții la perfecționarea sistemului informațional pentru înregistrarea sistematică a proprietăților imobiliare”, elaborată de studentul doctorand jurist GRIGORE V. Vasile - Marcel, având conducător de doctorat pe domnul prof.univ.dr.ing. Petre Iuliu DRAGOMIR în domeniul fundamental “Științe inginerești”, domeniul de doctorat “Inginerie civilă și instalații”, cu următoarea componență:

	Grad didactic, nume, prenume	Instituția
Președinte	Prof.univ.dr.ing. Dumitru ONOSE	Decan - Facultatea de Geodezie a Universității Tehnice de Construcții București.
Conducător de doctorat	Prof.univ.dr.ing. Petre - Iuliu DRAGOMIR	Universitatea Tehnică de Construcții București
Referenți oficiali	Prof.univ.dr.ing. Iohan NEUNER	Universitatea Tehnică de Construcții București
	Prof.univ.dr.ing. Raluca MANEA	Universitatea de Științe Agronomice și Medicină Veterinară din București - Facultatea de Îmbunătățiri Funciare și Ingineria Mediului
	Prof.univ.dr.ing. Maricel PALAMARIU	Universitatea „1 Decembrie 1918” din Alba Iulia

Vă trimitem rezumatul tezei de doctorat, cu rugămintea de a ne comunica în scris, în două exemplare, aprecierile și observațiile dumneavoastră până la data de 26.11.2015, pe adresa ȘCOALA DOCTORALĂ a Universității Tehnice de Construcții București, din Bdul. Lacul Tei nr. 122 - 124, sector 2, București.

Vă invităm cu acest prilej să participați la susținerea publică a tezei de doctorat.



RECTOR,

Prof.univ.dr.ing. Iohan NEUNER

Iohan Neuner

SECRETAR ȘEF UNIVERSITATE,

Ing. Doina-Mihaela RUSU-RAICIU

Doina-Mihaela Rusu-Raicu

CUPRINSUL TEZEI DE DOCTORAT:

1	CAPITOLUL I – NOȚIUNI INTRODUCTIVE.....	6
1.1	<i>Noțiuni generale.....</i>	6
1.2	<i>Motivația.....</i>	7
1.3	<i>Sinteza lucrării.....</i>	10
2	CAPITOLUL II - ÎNREGISTRAREA PROPRIETĂȚILOR ÎN ROMÂNIA.....	12
2.1	<i>Considerații introductive.....</i>	12
2.2	<i>Istoricul înregistrării imobiliare în România.....</i>	13
2.3	<i>Reforma sistemului de publicitate imobiliară din anul 2004.....</i>	20
2.4	<i>Înregistrarea sporadică a proprietăților imobiliare în România.....</i>	46
2.5	<i>Înregistrare sistematică a proprietăților imobiliare în România.....</i>	75
2.6	<i>Sistemul Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară.....</i>	92
2.7	<i>Concluzii.....</i>	99
3	CAPITOLUL III - ÎNREGISTRAREA IMOBILELOR PE PLAN INTERNAȚIONAL.....	100
3.1	<i>Înregistrarea sporadică a proprietăților imobiliare în câteva state europene.....</i>	100
3.2	<i>Înregistrarea sistematică pe plan internațional.....</i>	107
3.3	<i>Concluzii.....</i>	110
4	CAPITOLUL IV - PERFECȚIONAREA CADRULUI LEGISLATIV ÎN VEDEREA EFICIENTIZĂRII ÎNREGISTRĂRII SISTEMATICE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE.....	113
4.1	<i>Cadrul normativ actual.....</i>	113
4.2	<i>Probleme identificate și soluțiile propuse.....</i>	113
4.3	<i>Propuneri de măsuri pentru eficientizarea cadastrului sistematic.....</i>	116
4.4	<i>Concluzii.....</i>	122
5	CAPITOLUL V - SOLUȚII INFORMAȚIONALE PENTRU INTEGRAREA DATELOR.....	123
5.1	<i>Considerații introductive.....</i>	123
5.2	<i>Funcționalitățile aplicației „e-proprietate”.....</i>	127
5.3	<i>Rapoartele aplicației.....</i>	145
6	CAPITOLUL VI - STUDIU DE CAZ.....	148
7	CAPITOLUL VII – CONCLUZII, CONTRIBUȚII ȘI PERSPECTIVE DE DEZVOLTARE.....	155
7.1	<i>Concluzii finale.....</i>	155
7.2	<i>Contribuțiile autorului și propuneri de dezvoltare.....</i>	157
8	BIBLIOGRAFIE.....	169
9	ABREVIERI ȘI ACRONIME.....	174

1. CAPITOLUL I – NOȚIUNI INTRODUCTIVE

1.1. NOȚIUNI GENERALE

Terenurile și clădirile reprezintă peste jumătate din averea unei națiuni, de aceea crearea unui sistem de evidență a acestora este fundamentală. Această constatare, aparținând Băncii Mondiale, reliefează importanța proprietăților imobiliare pentru orice stat. Pornind de la acest principiu, putem spune că proprietatea privată imobiliară poate fi garantată, de către stat, numai dacă aceasta este înregistrată într-un registru public.

Respectarea principiilor constituționale de către stat în materie de proprietate poate fi asigurată doar printr-o corectă și completă înregistrare a acestora în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară. Astfel, obligația legală a Statului Român, de a garanta și ocroti proprietatea, este susținută și prin Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară.

Planul cadastral și cartea funciară, principalele componente ale sistemului integrat, reprezintă instrumentul tehnico-juridic primordial de apărare a drepturilor reale imobiliare, prin certitudinea juridică furnizată creditului public și privat, precum și tranzacțiilor imobiliare.

În vederea îndeplinirii rolului său de protector al drepturilor de proprietate, acest sistem, trebuie să fie complet, prin înregistrarea în planul cadastral și în Cartea Funciară a tuturor imobilelor, într-o evidență clară și reală, ținută la zi de către autoritatea de stat competentă, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Crearea și actualizarea evidenței cadastral-juridice se poate realiza *din oficiu*, de către Statul Român, prin ANCPI, în cazul înregistrării sistematice a imobilelor pentru un teritoriu administrativ în integralitate, sau *la cererea persoanei interesate*, în cazul unui imobil.

Scopul sistemului de cadastru și carte funciară este: *«Asigurarea fundamentului legal, social și economic al dreptului de proprietate, drept garantat de Constituția României»*.

Evidența imobilelor este gestionată prin intermediul unui *sistem unitar* la nivel național. Pentru realizarea acestui deziderat un rol determinant îl are *Sistemul Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară*, un sistem centralizat care se actualizează în timp real, cu toate operațiunile efectuate de către birourile de cadastru și publicitate imobiliară, ceea ce permite cunoașterea instantanee a tuturor înregistrărilor din cadastru și cartea funciară efectuate pe teritoriul României. Această configurare permite afișarea informațiilor grafice și textuale din planul cadastral și din cărțile funciare electronice, pe GEOPORTAL.

1.2. MOTIVAȚIA

În România, dreptul de proprietate reprezintă o temă de interes general așa cum rezultă și din subiectele aflate pe agenda publică a ultimilor 25 de ani.

Interesul public legat de problematica proprietății asupra terenurilor rezultă și din multitudinea de procese funciare aflate pe rolul instanțelor judecătorești, o parte dintre acestea fiind generate de greșita aplicare a legilor de restituire a proprietății, sau mai bine-zis de nerespectarea literei și spiritului legii, dar și de tergiversare finalizării acestora, în defavoarea foștilor proprietari și a celorlalte persoane îndreptățite.

Încă din anul 1990, de la adoptarea Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărânimii, legislația proprietății a fost într-o permanentă schimbare, ca de altfel și instituțiile publice centrale și locale responsabile cu punerea în aplicare a acesteia.

Singura soluție viabilă pentru clarificare regimului juridic al proprietăților imobiliare în România o constituie crearea unei evidențe complete asupra acestora prin *înregistrarea sistematică a tuturor imobilelor* în Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară.

Din aceste considerente, prin lucrarea de față se conturează soluțiile pentru eficientizarea procesului de identificare și înregistrare sistematică a imobilelor atât din punct de vedere al cadrului normativ, cât și din perspectiva soluțiilor informaționale suport, pornind de la situația de fapt și de drept existentă la nivel național și internațional.

Obiectul de cercetare al prezentei teze de doctorat are și motivații de ordin personal ce țin de experiența profesională pe care am dobândit-o, în cadrul ANCPI, al sistemului de justiție precum și în sectorul privat, în ceea ce privește activitatea de publicitate imobiliară precum și cea referitoare la implementarea proiectelor de înregistrare sistematică, experiență ce va fi prezentată în cadrul acestei lucrări.

Experiența din domeniul public dar și din cel privat mi-a permis să înțeleg cerințele mediului intern - administrativ, dar și a celui extern, din sectorul privat, în ceea ce privește importanța reglementării corecte a procedurilor de lucru și a fluxurilor de date și informații, referitoare la partea grafică și cea textuală, care stau la baza înregistrărilor în planul cadastral și în cartea funciară.

Din analiza proiectelor, a doctrinei și a jurisprudenței de până acum, reiese că soluțiile identificate, până în prezent, în domeniul cadastrului și cărții funciare necesită o analiză atentă asupra modului practic de colectare și integrare a datelor, cu precădere a etapelor necesare desfășurării corecte a procesului de înregistrare sistematică, a cărui finalitate o constituie deschiderea de cărți funciare pentru toate imobilele din România.

De-a lungul timpului, au fost elaborate o serie de lucrări care prezintă activitatea de cadastru și carte funciară în mod distinct, fiind omisă partea de integrare a acestor două instituții juridice.

Lipsește, încă, o analiză de ansamblu asupra procesului de înregistrare sistematică a proprietăților imobiliare în țara noastră, din perspectiva celor implicați în activitățile necesare derulării acestuia dar și asupra *”instrumentelor suport”* utilizate de către aceștia.

Lucrarea de față își propune prezentarea unei analize despre elementele juridice, tehnice și informaționale care compun în prezent Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară, în încercarea de a explicita modul în care factorul decizional influențează procedurile de lucru din domeniu.

Întreaga analiză se axează pe importanța realizării și finalizării *Cadastrului Național* în scopul înscrierii în carte funciară a tuturor imobilelor.

Cercetarea de față prezintă diferite aspecte ale legislației în domeniu, despre instituțiile responsabile cu punerea în aplicare a acestor reglementări și unificarea practicilor de lucru specifice procesului de înregistrare sistematică existente în cadrul proiectelor de acest gen derulate în România.

Cercetarea își propune, pe de o parte, să analizeze principalele reglementări în domeniul cadastrului și publicității imobiliare, pornind de la prevederile Codului civil, până la nivelul normelor tehnice, mecanismul de punere în aplicare a acestor prevederi, iar pe de altă parte să reliefeze impactul acestora asupra procesului de înregistrare sistematică, cu identificarea unor soluții de modificare, unde este cazul, a cadrului normativ în scopul eficientizării înregistrării sistematice.

Nu în ultimul rând, teza de doctorat pune accentul pe instrumentele informaționale necesare gestionării și prelucrării informațiilor grafice și textuale, utilizate în activitatea de cadastru și carte funciară în special în proiectele de înregistrare sistematică a imobilelor. În acest context, în cuprinsul tezei, este prezentat sistemul informațional propus pentru utilizarea eficientă a datelor de cadastru și carte funciară elaborate în cadrul procesului de înregistrare sistematică. Prezentarea structurii și funcționalităților aplicației informatice este completată cu studiul de caz care prezintă sursele de date cartografice și juridice necesare în cadrul unui proiect pilot de cadastru sistematic.

Motivația acestei reliefări, a evoluției din punct de vedere organizatoric și normativ a sistemului de publicitate imobiliară, pe principiul ”înainte și după”, nu se vrea altceva decât conștientizarea publică a stadiului în care se află în prezent Sistemul și a faptului că acesta, acum este pregătit pentru „*cadastrarea*” și „*intabularea întregii țări*”. Această acțiune se desfășoară pentru a treia oară în istoria României, după înființarea cărților funciare în Ardeal (începând cu anul 1850) și înregistrarea proprietăților imobiliare, în București și în câteva comune limitrofe, din județul Ilfov (în perioada anilor 1934-1939).

Abordarea prezentei teme, ține și de interesul sporit pe care îl suscită, în prezent, proprietatea, atât în societatea civilă, în mass-media cât și în mediul politic, nu numai din punct de vedere al valorii economice a acesteia dar și din punct de vedere al capitalului politic major pentru liderii comunităților locale, așa cum s-a dovedit în cadrul proiectelor de înregistrare sistematică derulate în unele unități administrativ-teritoriale. De asemenea, pentru decidenții politici, de la nivel central, accesul la informația completă despre proprietate și proprietari poate influența pozitiv luarea deciziilor de ordin strategic, economic, juridic și social.

Din punct de vedere teoretic, *cercetarea de față este structurată în jurul a două preocupări majore:*

1. *prezentarea conținutului actelor normative care reglementează activitatea de cadastru și carte funciară și efectele acestora asupra modului și duratei de realizare a cadastrului la nivel național;*
2. *elaborarea de propuneri de modificare a cadrului normativ actual pentru îndeplinirea cu succes a activităților Programului Național de Cadastru și Carte Funciară.*

Din punct de vedere tehnic, teza pune accent pe definirea modelelor eficiente de creare, gestionare și migrarea a datelor și informațiilor grafice și textuale de către specialiștii de cadastru care participă activ în cadrul înregistrării sistematice a imobilelor.

În ultimii 10 ani, principala preocupare de reglementare, pe care am avut-o, la nivel legislativ, la nivelul regulamentului sau al normelor tehnice, s-a axat pe:

- *simplificarea procesului de înregistrare sporadică a imobilelor;*
- *eficientizarea înregistrării sistematice în vederea finalizării acesteia, la nivel național, în termene rezonabile și la un nivel calitativ corespunzător, prin detalierea:*
 - *efectelor juridice ale afișării publice, în vederea înregistrării automate a datelor;*
 - *recepția planului cadastral și integrarea acestuia în e-Terra anterior afișării publice pentru a se evita blocarea întocmirii documentațiilor cadastrale până la soluționarea contestațiilor;*
 - *procedura înscrierii posesiei faptice.*

1.3. SINTEZA LUCRĂRII

Prezenta teză de doctorat cuprinde șapte capitole, fiecare dintre acestea fiind împărțit în mai multe subcapitole în funcție de nivelul de detaliere a fiecărui capitol în parte.

În primul capitol ”*Noțiuni introductive*” se prezintă principiile care stau la baza organizării sistemului de evidență a proprietăților imobiliare, importanța acestuia, pornind de la reglementările constituționale și continuând cu strategiile și programele de administrare a terenurilor promovate de către Banca Mondială.

Capitolul doi al lucrării, intitulat ”*Înregistrarea proprietăților în România*”, este structurat pe trei subcapitole. Primul subcapitol descrie la nivel general sistemul și instituțiile juridice de cadastru și carte funciară. În subcapitolul 2 intitulat ”*Istoricul înregistrării imobiliare în România*” se expune o pagină din istoria sistemului de evidență a proprietăților din țara noastră. Subcapitolul 3 ”*Reforma sistemului de publicitate imobiliară din anul 2004*” arată starea sistemului de publicitate imobiliară anterior unificării acestei activități cu cea de cadastru. Această prezentare este realizată din perspectiva propriilor percepții ale stării sistemului dar și a evoluțiilor acestuia, până în zilele noastre. În următoarele subcapitole se detaliază situația actuală, din România, atât din punct de vedere al procedurilor de înregistrare a imobilelor la cerere sau sistematic, din oficiu, cât și sistemul informatic utilizat pentru gestionarea acestor procese.

Experiența altor state este prezentată în capitolul III ”*Înregistrarea imobilelor, pe plan internațional*”, punându-se accent pe detalierea sistemelor de cadastru și carte funciară din câteva țări europene cu o istorie

relevantă în acest domeniu dar și pe analiza experienței țărilor foste socialiste în ceea ce privește restituirea proprietăților și înregistrarea masivă a acestora.

”Perfecționarea cadrului legislativ în vederea eficientizării înregistrării sistematice a proprietăților imobiliare” este tema capitolului 4 al lucrării. În acest capitol se face o analiză detaliată a cadrului normativ actual, relevant pentru sistemul de cadastru și carte funciară reliefând neajunsurile prevederilor legale, dar și identificând soluții de reglementare a acestora. Tot aici se expun câteva propuneri de măsuri pentru eficientizarea cadastrului sistematic.

”e-proprietate” este denumirea programului informatic prezentat în capitolul V, în care se descriu funcționalitățile acestuia, precum și rapoartele pe care acesta le generează. Aplicația informatică propusă are ca scop gestionarea de către persoanele autorizate a informațiilor de cadastru sistematic și asigurarea interoperabilității acesteia cu *e-Terra*.

Capitolul VI este dedicat studiului de caz realizat cu ocazia verificării programului informatic ”e-proprietate”, studiu prin care s-au testat funcționalitățile aplicației referitoare la gestionarea și prelucrarea datelor și informațiilor grafice și textuale pentru un sector cadastral.

În ultimul capitol sunt prezentate concluziile lucrării, propriile contribuții în ceea ce privește sistemul de cadastru și carte funciară din România, în special contribuțiile la perfecționarea sistemului informațional pentru înregistrarea sistematică a proprietăților imobiliare, precum și propunerile pentru continuarea cercetării și dezvoltării acestui domeniu, de importanță strategică pentru țară.

2. CAPITOLUL II - ÎNREGISTRAREA PROPRIETĂȚILOR ÎN ROMÂNIA

2.1. CONSIDERAȚII INTRODUCȚIVE

Cadastrul și cartea funciară s-au impus ca o necesitate pentru buna funcționare a societății civile, fiind expresia unor preocupări de reglementare, din cele mai vechi timpuri.

Cele două domenii de specialitate (nn. instituții juridice), cel al cadastrului și cel al cărții funciare, încă de la începuturi, au fost într-o permanentă relație de interdependență disciplinară.

Această perpetuă complementaritate a dus în final, în multe țări, la crearea unor organizații instituționale unice care să integreze și să coordoneze evidența tehnică, economică și juridică a proprietăților imobiliare.

Instituția juridică a cărții funciare, cea care consemnează situația juridică a proprietăților și care dă siguranță și stabilitate pieței imobiliare, nu-și poate îndeplini misiunea fără cadastru, deoarece nu poate percepe schimbările ce se produc în timp, în configurația imobilelor.

Pe de altă parte, instituția juridică a Cadastrului nu este viabilă fără cartea funciară, întrucât în lipsa acesteia, cadastrul nu are instrumentul legal de a informa terții, cu privire la modificările, referitoare la descrierea și geometria proprietăților, pe care le consemnează în planul cadastral.

2.2. ISTORICUL ÎNREGISTRĂRII IMOBILIARE ÎN ROMÂNIA

Cartea Funciară este un registru public care evidențiază, pe de o parte situația de fapt a proprietății imobiliare, iar pe de altă parte consemnează raporturile juridice, de proprietate, servituți, ipoteci, etc.

Această evidență influențează creșterea economică națională, piața ipotecară în general, dar și creditul economic și comercial, oferindu-i acesteia cea mai sigură garanție, proprietatea asupra ”pământului”.

Încă din antichitate, scopul creării, de către stat, a unei evidențe cadastral-juridice a fost acela de a identifica și impozita proprietățile imobiliare pe baza unei situații certe, în scopul unei impunerii fiscale echitabile, funcție de atributele și modul de deținere a terenurilor și construcțiilor.

Astăzi, prin cadastru și cartea funciară se înțelege sistemul unic, integrat, de evidență tehnică și juridică a bunurilor imobile de pe teritoriul țării, care are drept fundament entitățile de bază: imobilul și proprietarul.

Înregistrarea proprietăților imobiliare în România are o istorie veche, atât din punct de vedere tehnic (cadastral) cât și din punct de vedere juridic (de carte funciară).

Primele planuri și hărți cu scop cadastral, referitoare la proprietățile moșierești, au fost întocmite în secolele XVII-XVIII în Banat, Ardeal și Bucovina.

Primele evidențe, în Ardeal, similare cărților funciare, au existat în orașe. Acolo existau, la primării, registre speciale de evidență a ”*schimbărilor de avere*” și a ipotecilor. Ca urmare a necesității de reglementare a ținerii acestor registre, a fost emisă, Legea XXI din 1840 precum și Ordinul ministrului justiției din anul 1849, ”*pentru înființarea cărților funciare, în ținuturile, unde acestea lipsesc, și ținerea mai departe a lor, unde există*”.

Aceste acte normative, au impus creditorilor ipotecari obligația de a solicita transcrierea, ”*transtabularea*”, ipotecilor deja întabulate în *vechile* registre (”*tabulae*” – termen care stă la originea cuvântului: *întabulare*), în *noile* cărți funciare aflate, la acea vreme, în competența judecătorilor *de ocol*.

Prima înregistrare masivă, sistematică, a proprietăților funciare, a avut loc începând cu anul 1850 până la începutul secolului XX. Ministerul Justiției de la Viena a ordonat începerea procesului de înființare a cărților funciare pe întreg teritoriul Imperiului, proces care avea ca obiectiv ”*localizarea*” imobilelor și a situației faptice a acestora, prin constituirea comisiilor de localizare.

Este important de remarcat că la acele timpuri, *comisia de localizare* avea atribuția de a măsura și înregistra, ”*toată averea imobiliară a fiecărui posesor*”, așa cum se găsea la momentul vizitei la fața locului, ”*fără a se constata sau cerceta raporturile adevărate de proprietate*” (Dr. Papp & Balașiu, 1922). Rezultatul muncii *comisiilor de localizare* se regăsește și astăzi în sute de mii de cărți funciare existente în arhivele birourilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară.

În temeiul Legii nr.93/1933, cu privire la organizarea cadastrului funciar și introducerea cărților funciare în vechiul Regat și Basarabia, s-a demarat înregistrarea sistematică a proprietăților imobiliare și în celelalte

provincii istorice ale României: Muntenia, Moldova (inclusiv Republica Moldova de astăzi) și Dobrogea. În baza acestei legi, între anii 1934-1939 s-au efectuat măsurători cadastrale ale imobilelor din București și o parte din comunele limitrofe din județul Ilfov. Ulterior derulării lucrărilor cadastrale, începând cu anul 1937 au fost întocmite cărți funciare provizorii. Aceste cărți nu au mai fost transformate în cărți funciare propriu-zise, conform prevederilor Decretului-lege nr. 115/1938, fiind declarate, după cel de-al doilea război mondial, ca fiind cărți de publicitate funciară, prin Legea nr. 242/1947. Acest sistem intermediar de carte funciară, cu înscrieri cu efect de opozabilitate față de terți, a constituit un model pentru sistemul statuat de Legea nr. 7/1996.

În anul 1940, Regele Carol al II-lea a adoptat un act normativ care propunea accelerarea procesului de înregistrare sistematică a imobilelor din vechiul regat. Acest fapt a fost determinat și de unificarea activității de cadastru și de carte funciară, pentru prima dată în România, în cadrul Direcției Cărților Funciare și a Cadastrului Funciar în cadrul Ministerului Justiției. Cu ocazia adoptării Decretului-lege nr. 2.710 din 13 august 1940 pentru modificarea unor articole din legea pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, ministrul justiției I.V. Gruia, de la acea vreme, afirma că, la un an de la înființarea acestei Direcții s-au efectuat măsurători cadastrale în ținuturile Olt și Prut, în mai multe comune din regiunea petroliferă, precum și în majoritatea comunelor din județul Ilfov. De remarcat este faptul că, în vederea accelerării realizării lucrărilor de cadastru și de carte funciară, modificarea legislativă viza eliminarea obligației primarilor de a întocmi tabloul posesorilor, „*decât dacă această activitate este absolut necesară*”.

Între anii 1949-1989 cadastrul a avut un rol predominant agricol și mai puțin pentru evidența drepturilor de proprietate. Aceasta s-a datorat, în principal proprietății cooperatiste și de stat, urmare a procesului de naționalizare și cooperativizare.

La începutul anilor 1990 a fost demarat procesul de restituire a terenurilor, însă el nu a fost finalizat nici astăzi, existând numeroase acțiuni de restituire pentru care nu s-au oferit alocări sau compensații, mai ales în zone rurale, unde a avut loc desființarea fostelor cooperative agricole precum și a întreprinderilor agricole de producție.

În anul 2004, Guvernul României, prin Ministerul Justiției și Oficiul Național de Cadastru Geodezie și Cartografie, pe baza experienței acumulate în aplicarea Legii nr. 7/1996 și a modelelor existente la nivelul unor țări europene, a considerat necesară reunirea celor două componente: cadastrul și publicitatea imobiliară într-un sistem unic de evidență a proprietății imobiliare, în concordanță cu „*Declarația asupra cadastrului în Europa*”, adoptată la Congresul de la Granada, în anul 2002 și din perspectiva, de la acea dată, a aderării țării noastre la Uniunea Europeană. Această formă de organizare instituțională a avut în vedere și Recomandarea nr. 86 din 16.09.1986 a Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei prin care, statele membre ale Uniunii Europene, erau îndrumate „*să prevină și să reducă supraîncărcarea activității instanțelor de judecată prin degrevarea judecătorilor de activitățile extrajudiciare și încredințarea acestora altor persoane sau instituții*”.

Astfel, prin Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.41/2004, s-a înființat Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ca unică autoritate publică de stat în domeniul cartografiei, cadastrului și publicității imobiliare.

De asemenea, prin preluarea activității birourilor de carte funciară, în cadrul noilor oficii de cadastru și publicitate imobiliară, a fost degrevată activitatea instanțelor judecătorești și s-au eliminat anumite atribuții ale judecătorilor care nu se înscriau în sfera judiciară (cele care priveau activitatea judecătorilor delegați la birourile de carte funciară din cadrul judecătorilor). Activitatea de înregistrare a drepturilor reale asupra proprietății imobiliare, a devenit, atunci, o funcție preponderent administrativă din una judiciară.

Acest mod de organizare instituțională, este similar cu cel din multe state din Uniunea Europeană, care au demonstrat eficiența unificării celor două componente, de carte funciară și cadastru, sub o singură autoritate unică de coordonare și reglementare.

2.3. REFORMA SISTEMULUI DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ DIN ANUL 2004

Apreciem că în anul 2004 a început procesul de REFORMĂ a sistemului de cadastru și carte funciară din România. Ca orice proces reformator și acesta avea nevoie de o analiză atentă a situației existente, a indicatorilor relevanți, în vederea planificării acțiunilor de urmat pentru atingerea obiectivelor acestuia.

Analiza situației sistemului de carte funciară, anterioară înființării ANCPI, în anul 2004, este relevantă, pe de o parte, pentru a se stabili dacă și în ce măsură această reformă și-a atins scopul din punct de vedere instituțional, iar pe de altă parte pentru cunoașterea realității de la acel moment și cuantificarea corectă a evoluțiilor înregistrate până în prezent.

2.3.7. Contribuții la reforma sistemului de publicitate imobiliară

2.3.7.1. Contribuții la cadrul normativ de cadastru și publicitate imobiliară

Până în anul 2004, una dintre problemele cu care se confruntau birourile de carte funciară era performanța redusă în activitatea derulată cu clienții. Principalele nemulțumiri ale acestora erau legate de termenele de soluționare a cererilor și de faptul că datele nu erau întotdeauna corecte sau, uneori, erau neactualizate.

2.3.7.1.1. Contribuții la reglementare

În urmă experienței dobândite în cadrul biroului de carte funciară, în anul 2003, autorul lucrării de față a participat, în cadrul Ministerului Justiției, la elaborarea câtorva direcții de reglementare, în domeniul cărții funciare, cu impact în eficientizarea serviciilor publice oferite cetățenilor:

1. modificarea regulamentului de carte funciară pentru sprijinirea introducerii tehnologiei informației în cadrul BCF;
2. îmbunătățirea aplicațiilor informatice existente și distribuirea lor în toate birourile de carte funciară.

2.3.7.2. Contribuții la preluarea de către ANCPI a personalului de publicitate imobiliară

La momentul unificării activității de publicitate imobiliară cu cea de cadastru, în anul 2004, autorul tezei a efectuat o analiză a situației birourilor de carte funciară din cadrul judecătoriilor, în vederea preluării acestora în cadrul ANCPI, în aplicarea prevederilor OUG nr. 41/2004. Se aveau în vedere:

- situația bunurilor din BCF,
- situația spațiilor disponibile ale BCF pentru a fi preluate de către ANCPI,
- numărul de personal existent în acel moment, și tipurile de funcții,
- volumul de activitate de publicitate imobiliară pe anul 2003 și
- stabilirea unui plan de unificare pe fiecare BCF respectiv județ în parte.

Echipa de specialiști de carte funciară implicați în crearea noilor funcții care să gestioneze activitatea de publicitate imobiliară au propus elaborarea fișei postului pentru următoarele funcții previzionate a activa în cadrul ANCPI/OCPI:

- Registrator,
- Conducător de carte funciară sau operator de carte funciară (fostul grefier, în cadrul BCF, viitorul asistent-registrator în cadrul BCPI),
- Arhivar (viitorul referent de arhivă în cadrul BCPI),
- Agent procedural (viitorul referent de la registratură în cadrul BCPI).

În același context s-au evidențiat problematicile critice care trebuie avute în vedere, anterior preluării activității de carte funciară de la judecătorii:

- Organizarea registraturii birourilor,
- Crearea departamentului de erori,
- Definirea activității de publicitate imobiliară ca activitate administrativă,
- Răspunderea solidară a persoanelor de pe flux,
- Reglementarea relațiilor cu clienții (consultanță),
- Identificarea topografică sau cadastrală în sarcina serviciului de cadastru,
- Registratorul-șef să poată infirma soluția registratorului în cazul plângerii împotriva încheierii, similar procurorului-șef;
- Cercetarea penală.

Rezultatul analizei întregului sistem de carte funciară, existent până în anul 2004, a stat la baza dimensionării spațiilor birourilor în noua formă de organizare din cadrul OCPI și a estimării numărului de personal necesar pentru furnizarea noilor servicii începând cu data de 10 ianuarie 2005, când s-au deschis noile birouri de cadastru și publicitate imobiliară.

Din totalul personalului angajat în sistemul de publicitate imobiliară, la nivelul anului 2004, au optat pentru trecerea la ANCPI: 3 judecători care au devenit registratori de carte funciară și aproximativ 450 de persoane care aveau funcția de grefier, conducător de carte funciară, arhivar sau aprod care au fost încadrați ca și asistenți-registratori sau referenți.

Principalele contribuții aduse reglementării serviciilor și tarifelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară au fost:

1. Denumirea și reglementarea extrasului de carte funciară pentru informare și a celui pentru autentificare;
2. Eliberarea din oficiu, gratuit, a unui extras de carte funciară pentru informare pentru toate operațiunile de carte funciară efectuate, în scopul prezentării solicitanților a modului în care s-a făcut înscrierea, pentru ca acesta să poată observa eventualele erori și de a se evita plângerile ulterioare administrative și chiar penale, datorate efectelor unor înscrieri ulterioare bazate pe o situație de carte funciară greșită. Deși inițial, acest extras emis din oficiu, a fost privit cu reticență de către personalul de publicitate imobiliară, astăzi este privit ca un lucru firesc și util pentru sistem.
3. Tariful procentual de 30% din taxa notarială de timbru. Această taxă este astăzi echivalentă cu impozitul perceput pe venitul provenit din transferul proprietăților imobiliare prevăzut de art. 77¹ din Codul fiscal.

2.3.7.3. Concluzii

Conștientizarea personalului, în ceea ce privește răspunderea pe care o are în efectuarea operațiunilor privitoare la proprietăți, a fost promovată prin reliefaarea consecințele neefectuării cu responsabilitate a înregistrărilor de cadastru și carte funciară: duble vânzări, vânzarea sau ipotecarea unui imobil care a mai fost ipotecat și faptul că efectele nerespectării normelor pot avea impact și după mai mulți ani de zile.

Personalul de specialitate cadastru și carte funciară a avut și are în continuare următoarele obiective profesionale:

1. să lucreze mai bine;
2. să fie integri;
3. să aplice legea;
4. să respecte procedurile;
5. să susțină informatizarea;
6. să studieze permanent și
7. să se pregătească profesional.

2.4. ÎNREGISTRAREA SPORADICĂ A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ÎN ROMÂNIA

Publicitatea imobiliară are drept obiect înscrierea în registrul public (*cartea funciară împreună cu planul cadastral constituie registrul public de evidență a proprietăților imobiliare*), a imobilelor din aceeași localitate precum și a actelor și faptelor juridice legate de acestea.

Conviețuirea socială și activitatea economică presupune existența unor raporturi normale de drept privat între persoanele fizice, juridice și instituțiile publice care au nevoie de garanții pentru ca drepturile lor să fie protejate și apărate.

Siguranța și eficiența actelor juridice, care au ca obiect imobile, a crescut în timp datorită respectării unor formalități la încheierea lor și a publicității, prin aducerea la cunoștința publicului a conținutului acestora.

Caracteristicile generale ale cărții funciare pot explica mai ușor de ce s-a ales acest sistem de evidență a bunurilor imobile. Astfel, fiecare imobil este înscris într-o carte funciară, în care sunt menționate toate actele translativă sau constitutive de drepturi reale.

2.4.4. Cadrul legal de înregistrare a imobilelor din România

Cadrul normativ actual, care reglementează modul de înregistrare a proprietăților imobilelor este unul vast care necesită o atenție deosebită pentru înțelegerea regulilor de înregistrare și a efectelor juridice ale acestor operațiuni.

2.4.4.1. Codul civil

Importanța majoră a cadastrului și a cărții funciare este recunoscută și de Noul Cod Civil, care dedică înregistrării proprietăților imobiliare un titlu întreg, Titlul VII, intitulat „*Cartea funciară*” din Cartea III (Despre bunuri).

În considerarea acestor aspecte, Codul civil utilizează pentru prima oară noțiunea de număr cadastral, recunoscând astfel rolul identificatorului unic al imobilului și confirmă beneficiile înregistrării sistematice a imobilelor prin reglementarea efectului constitutiv de drepturi înscrierilor în cartea funciară, aplicabil ca urmare a finalizării cadastrului la nivelul unei unități administrativ-teritoriale.

2.4.4.2. Noțiuni de cadastru și carte funciară în Noul Cod Civil

Noul Cod civil statuează, la nivelul actului normativ principal al României, câteva noțiuni de bază ale Sistemului Integrat de Cadastru și Carte Funciară:

1. Termenul de *documentație cadastrală* se regăsește în art. 658 Cod civil;
2. Termenul de *Carte Funciară* se regăsește în secțiunea dedicată acestei *instituții juridice*, în Titlul VII al Cărții a III-a Despre bunuri, art. 876 – art. 915, precum și în multe articole referitoare la publicitatea imobiliară prin carte funciară;
3. Termenul de *număr cadastral* se regăsește în art. 876 și art. 880;
4. Termenul de *birou de cadastru și publicitate imobiliară* se regăsește în art. 883 alin. (3) și art. 889 alin. (1);
5. Termenul de *încheiere* se regăsește în art. 905 alin. (2), art. 908 alin. (1) și art. 909 alin. (3);
6. Termenul de *oficiu de cadastru și publicitate imobiliară* se regăsește în art. 915 alin. (1).

2.4.4.3. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

Legea nr. 7/1996 a constituit, între anul 1996 și anul 2011, actul normativ principal al sistemului de cadastru și publicitate imobiliară din România.

Dezideratul urmărit prin reglementarea unică a fost acela de a crea premisele juridice normative ale unui *sistem integrat de cadastru și carte funciară*, printr-o extindere treptată și progresivă a noului sistem de publicitate imobiliară, bazat pe planul cadastral al imobilelor și cărți funciare înființate pentru fiecare dintre aceste imobile.

În susținerea acestor aspecte, este de menționat faptul că, în redactarea inițială, articolul 61 din *lege* prevedea faptul că, până la punerea finalizării cadastrului general pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, se vor face înscrieri cu caracter nedefinitiv în câte o carte funciară, urmând ca la finalizarea cadastrului general, cărțile funciare să devină definitive.

Aceste considerații, ce au fost avute în vedere încă de la conceperea legii cadastrului și a publicității imobiliare, au fost mobilul pentru care, în timp, au fost elaborate acte normative subsecvente și au fost aduse modificări și completări legii speciale, astfel încât să se realizeze cadrul normativ adecvat creării unui *sistem integrat de cadastru și carte funciară* și adaptării metodelor de lucru în ceea ce privește măsurătorile cadastrale, la realitățile practice, în scopul simplificării metodelor de înregistrare a proprietăților, atât din perspectiva înregistrării sporadice, dar în special din perspectiva înregistrării sistematice a imobilelor.

Odată cu adoptarea și intrarea în vigoare a Noului Cod civil, Legea nr. 7/1996 a devenit o lege privitoare la procedura de înscriere în cartea funciară, în concordanță cu prevederile art. 884 Cod civil. Regulile de drept material din Legea nr. 7/1996 au fost abrogate prin legea de punere în aplicare a noului Cod civil, Legea nr. 71/2011.

2.4.5. Problematika reglementărilor pe componenta de cadastru

2.4.5.1. Reprezentarea grafică a dezmembrămintelor dreptului de proprietate (servitute, superficie, etc.)

Problematika: Inexistența unei proceduri de întocmire a documentației cadastrale pentru înscrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate constituite asupra unei porțiuni determinate din imobilul înscris în cartea funciară. Înscrierea este reglementată de art. 88 din *Regulament*, care se impune, în vederea asigurării unei opozabilități depline a dreptului, reprezentarea în planul de amplasament și delimitare și a anexei grafice la cartea funciară, care cuprinde descrierea imobilului și a părții din imobil afectată de dezmembrământ.

Soluția propusă: Elaborarea unei proceduri de întocmire a documentației cadastrale pentru înscrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate constituite asupra unei porțiuni determinate din imobilul înscris în cartea funciară, care să asigure, prin modificarea corespunzătoare a aplicației informatice „e-Terra”, preluarea din cuprinsul documentației cadastrale în planul cadastral, a descrierii grafice a părții din imobil afectată de dezmembrământ, sens în care se va întocmi un PAD, recepționat pe flux de recepție tehnică, fără atribuire de număr cadastral.

2.4.5.16. Accesul on-line, al persoanelor autorizate, la e-Terra

Problematica: Inexistența unei proceduri care să permită accesul persoanelor fizice și juridice autorizate la informațiile gestionate de sistemul informatic „e-Terra”, în vederea descărcării și folosirii acestor date în procesul de întocmire a documentațiilor tehnice de cadastru.

Soluția propusă: În scopul de a se permite accesul persoanelor fizice și juridice autorizate la informațiile gestionate de sistemul informatic „e-Terra”, în vederea descărcării și folosirii acestora în procesul de întocmire a documentațiilor tehnice de cadastru, este necesară elaborarea unei proceduri care va fi aprobată prin Ordin al directorului general al ANCPÎ în aplicarea prevederilor art. 3 alin. (6) din Legea nr. 7/1996, conform căroră: „Furnizarea on-line a serviciilor de cadastru și publicitate imobiliară poate fi pusă la dispoziția altor persoane fizice și juridice interesate, conform unor proceduri stabilite prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.”

2.4.6. Problematika pe componenta publicitate imobiliară

2.4.6.3. Prima înregistrare a imobilelor înscrise în vechile CF din zona de aplicare a Decretului-lege nr. 115/1938

Problematica: Necesitatea reglementării la nivel de detaliu a aspectelor referitoare la tariful situațiilor particulare rezultate din conversia cărților funciare care trebuie asimilată primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilelor, în aplicarea dispozițiilor art. 39 alin. (3) din Legea nr. 7/1996.

Soluția propusă: În ceea ce privește modalitatea de soluționare a interpretărilor diferite date în practică dispozițiilor art. 79 alin. 1 din Regulament este necesară reanalizarea propunerii de introducere a alineatelor (11) și (12) raportat la dispozițiile art. II din Legea nr. 133/2012, conform căroră: “Până la data de 31 decembrie 2020, recepția documentațiilor cadastrale și deschiderea cărților funciare se vor realiza potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu scutire de la plata tarifelor, din oficiu sau la cererea: ... b) titularilor drepturilor reale înscrise în cărțile funciare deschise potrivit Decretului-lege nr. 115/1938;...”

Apreciem utilă propunerea de modificare a Regulamentului, conform căreia se asimilează primei înscrieri în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și atribuirea de număr cadastral și deschiderea unei noi cărți funciare pentru imobilele înscrise în cărți funciare vechi, din zona de aplicare a Decretului Lege nr. 115/1938, cu excepția condominiilor care vor face obiectul unui flux de actualizare, indiferent de felul și numărul operațiunilor cadastrale și de carte funciară efectuate în acest sens.

2.5. ÎNREGISTRARE SISTEMATICĂ A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ÎN ROMÂNIA

Încă de la începuturile sistemelor de înregistrare imobiliară, evidența cadastral-juridică a jucat un rol fundamental în stabilirea unei politici publice fiscale echitabile.

De altfel, Împăratul Austriei, Franz Jozsef, a inițiat realizarea cadastrului și a cărților funciare pentru imobilele din Viena, apoi a continuat cu Coasta Dalmată din actualul stat Croația și ulterior a acoperit, etapizat, întregul teritoriu al fostului Imperiu Austro-Ungar.

Este evident faptul că investiția necesară realizării cadastrului se justifică, din punctul de vedere al statului, sub aspectul volumului colectărilor de taxe și impozite pe proprietatea imobiliară dar și a echității percepției dărilor publice.

În vechime, se spunea că realizarea cadastrului pentru un teritoriu aduce *pacea socială*.

Astăzi, poate mai mult ca oricând, ținând cont de dezvoltarea economică și industrială a societății, Guvernul, dar și autoritățile publice locale, au conștientizat importanța existenței unei evidențe complete referitoare la imobile.

Nu este lipsită de importanță inițiativa, de decenii, a instituțiilor financiare internaționale (Fondul Monetar Internațional și Banca Mondială) de a sprijini cu fondurile necesare, statele în curs de dezvoltare economică din Europa de Est și Asia Centrală (ECA – Europe & Central Asia).

De aceea, finalizarea „cadastrării” teritoriului României și a întabulării drepturilor reale imobiliare în cartea funciară este o acțiune de interes național, strategic.

În vederea finalizării acțiunii de identificare a tuturor imobilelor și înscrierea acestora în Sistemul Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară apare necesitatea analizării metodologiilor sau procedurilor standardizate de verificare calitativă a documentelor tehnice ale cadastrului.

Identificarea la teren a imobilelor și reprezentarea în planul cadastral a acestora, cu ocazia realizării înregistrării sistematice, trebuie să pornească de la principiile statuate, pentru această procedură specială, de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

- Principiul prevăzut de Art.10. alin.(2): *Documentațiile cadastrale determină suprafața terenurilor și construcțiilor, rezultată din măsurători.*
- Principiul prevăzut de Art.11 alin.(12): *În cadrul activităților de înregistrare sistematică în cartea funciară se înscriu suprafețele rezultate din măsurători.*

- Principiul prevăzut Art.13 alin.(9): *În cazul în care, cu prilejul efectuării măsurătorilor cadastrale cu privire la imobile situate în extravilan, care au făcut obiectul legilor fondului funciar se constată că suprafața din măsurători este mai mare decât suprafața din actul de proprietate, diferența de teren rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, caz în care se va înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea unității administrativ-teritoriale.*

2.6. SISTEMUL INFORMATIC INTEGRAT DE CADASTRU ȘI CARTE FUNCİARĂ

2.6.2. e-Terra

Sistemul Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară gestionat de către ANCPI, „e-Terra”, este utilizat de către personalul de specialitate din cadrul birourilor teritoriale în cadrul activității de înregistrare în evidențele de cadastru și carte funciară. De asemenea, sistemul informatic este accesat și de către principalii colaboratori ai ANCPI, cum ar fi persoanele autorizate și notarii publici. Aceștia pot înregistra on-line cererile de recepție și înscriere precum și cererile de furnizare informații și eliberare extrase de carte funciară.

Sistemul informatic „e-Terra” asigură o gestionare eficientă și o gestionare electronică a planului cadastral și al Cărților Funciare. „e-Terra”, este ”coloana vertebrală” a evidenței proprietăților imobiliare din România. Acest sistem gestionează, planul cadastral digital al imobilelor din unitățile administrativ-teritoriale (comune, orașe, municipii) și cărțile funciare electronice înființate pentru fiecare imobil în parte.



Imaginea nr. 31 - Densitatea înregistrării sporadice în e-Terra

Perioada de extindere la nivel național a sistemului informatic, desfășurată după faza pilot din anul 2007, a fost implementată inițial în 3 județe: Buzău, Constanța și Prahova. După această etapă, a urmat o adevărată *cruciadă* de „cucerire” a țării, județ cu județ. Calendarul activităților de extindere acoperea o perioadă de peste un an de zile.

Erau planificate sesiuni de instruire la nivelul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, precum și întâlniri de lucru cu principalii colaboratori: notarii publici și persoanele autorizate să execute lucrări de cadastru.

Abia apoi începea lucrul „în producție”, cum era denumită, generic, utilizarea sistemului informatic în activitatea zilnică de cadastru și carte funciară.

Implementarea „e-Terra”, la nivelul întregului Sistem de Cadastru și carte funciară, a reușit. Datorită Sistemului Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară „e-Terra”:

- S-a implementat alocarea aleatorie a cererilor;
- S-au uniformizat termenele de rezolvare a lucrărilor;
- S-a publicat pe internet stadiul dosarelor, prin aplicația *Urmărire cerere RGI*,
- S-au standardizat procesele de lucru (este bine-cunoscută sintagma: *Nu mă lasă e-Terra!*)
- Formularele sunt aceleași, astăzi, la nivel național;
- Extrasul de carte funciară conține și reprezentarea grafică a imobilului înregistrat în planul cadastral.

Mai sunt multe de făcut, cum ar fi:

- Conversia în acest sistem a tuturor cărților funciare în format hârtie,
- Conversia documentațiilor cadastrale existente încă în format analogic,
- Dezvoltarea de noi servicii electronice,
- Furnizarea de servicii on-line.

2.7 CONCLUZII

Administrarea teritorială și sistemele de înregistrare a proprietății imobiliare joacă un rol macro-economic crucial în colectarea, managementul și propagarea informațiilor privind proprietatea asupra terenurilor, utilizarea și valoarea acestora.

Sistemele de cadastru și publicitate imobiliară fac dovada drepturilor reale imobiliare asigurând astfel beneficii economice, sociale și de mediu.

Sistemele moderne utilizează în mod extins tehnologii informaționale (IT) susținute prin infrastructură software.

În țările dezvoltate, astfel de sisteme sunt create de 20 – 30 de ani și au devenit instrumente puternice de operare.

În țările aflate în proces de tranziție, nevoia unor sisteme de înregistrare a proprietății imobiliare eficiente și utilizarea tehnologiilor informaționale este o necesitate în aceeași măsură cu cea din țările dezvoltate, deși există constrângeri semnificative din punct de vedere financiar și operațional.

Un sistem complet de management al proprietăților imobiliare este de interes național, deoarece:

- costul tranzacțiilor imobiliare este mai scăzut;
- piața imobiliară este sigură;
- dezvoltarea investițiilor publice sau private este mai rapidă.

3. CAPITOLUL III - ÎNREGISTRAREA IMOBILELOR PE PLAN INTERNAȚIONAL

3.1. ÎNREGISTRAREA SPORADICĂ A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ÎN CÂTEVA STATE EUROPENE

Sistemele moderne de cadastru și carte funciară gestionează informațiile grafice și textuale, despre proprietate, în format electronic ceea ce permite autorităților de stat competente să ofere servicii de calitate cetățenilor.

Sursele de date grafice sunt colectate în mod diferit în statele europene. Astfel, în unele țări, măsurătorile terestre sunt executate de către persoane autorizate de către autoritățile de cartografie și cadastru, pe când în alte state activitatea de întocmire a documentațiilor cadastrale este în sarcina angajaților agențiilor publice.

De asemenea, în materia publicității imobiliare competența de verificare a legalității cererilor de înscriere în registrele publice de carte funciară, aparține judecătorilor sau personalului din sistemul judecătoresc, iar în alte jurisdicții registratorilor sau funcționarilor din sistemul administrativ.

3.3. CONCLUZII

Serbia a realizat reforma sistemului de înregistrare sistematică atunci când a constatat că această activitate se desfășura anevoios. S-a decis investirea comisiilor locale cu autoritate de stabilire a drepturilor supuse înregistrării sistematice, precum și soluționarea contestațiilor depuse în perioada de afișare publică.

În zona europeană care a făcut parte din sfera de influență a fostului Imperiu Austro-Ungar, s-a ajuns la concluzia că vechile cărți funciare și planurile cadastrale aferente sunt în mare parte neactualizate și inexacte din punct de vedere al standardelor cadastrale actuale privind precizia de determinare.

Chiar și în Austria s-a acceptat menționarea în cartea funciară a numerelor cadastrale cu observația determinării exacte sau relative a acestora. Hotarele și suprafețele imobilelor care nu au făcut obiectul determinărilor topografice actuale sunt declarate ca fiind aproximative, fără însă a afecta drepturile de proprietate și siguranța circuitului civil imobiliar.

În general înregistrarea sistematică a imobilelor poate conține erori în privința localizării imobilelor, a hotarelor ori a suprafețelor acestora. Controlul calității datelor sistematice se face, în primul rând, prin participarea persoanelor interesate în faza afișării publice a informațiilor cadastrale.

Costurile de realizare a cadastrului sistematic diferă de la o țară la alta. Spre exemplu în Moldova, 2,8 milioane de parcele au costat între 4 și 12 dolari pe parcelă, în vreme ce în Ucraina, 6,4 milioane de parcele agricole au costat aproximativ 10,5 dolari pe parcelă.

În toate statele care au desfășurat campanii de cadastru a rezultat că trebuie să existe un echilibru între viteza desfășurării înregistrării sistematice și corectitudinea datelor introduse în sistem.

O mare problemă a sistemelor de cadastru și carte funciară o reprezintă diferențele de suprafețe dintre cele din acte față de cele constatate prin măsurători. În multe țări s-a ajuns la concluzia că aceste diferențe se datorează:

1. Lipsei măsurătorilor topografice la momentul redactării actelor;
2. Inexactității măsurătorilor inițiale;
3. Modificării în timp a hotarelor imobilelor.

Soluția identificată, în aceste state, este aceea că, *acordului vecinilor asupra hotarelor existente primează asupra diferențelor de suprafețe constatate.*

În Turcia, comisia compusă din reprezentanții cadastrului, ai primăriei și ai comunității stabilește și aprobă modul de înregistrare a hotarelor precum și soluționarea eventualelor contestații, urmând ca următoarea cale de atac să fie soluționată de instanțe specializate. Acest mod de lucru a redus semnificativ numărul litigiilor înregistrate pe rolul instanțelor de judecată turcești.

În mod similar au procedat și statele din fosta Iugoslavie cu implicarea unor comisii locale cu putere de decizie în vederea finalizării cu succes a înregistrării sistematice.

Un element determinat pentru calitatea datelor și informațiilor cadastrale îl constituie campania de informare publică și implicarea primarilor. Un exemplu de bună practică în acest sens sunt Moldova și Bulgaria unde autoritățile locale au luat decizii și au sprijinit procesul de cadastru. De asemenea, autoritățile locale furnizează informații esențiale din propriile evidențe:

- Registre fiscale,
- Registre agricole,
- Autorizații de construire sau de intrare în legalitate (exemplu Kirghistan).

Majoritatea țărilor care au realizat cadastru sistematic au apelat la sprijinul sectorului privat pentru realizarea măsurătorilor topografice (Estonia, Macedonia, Moldova), care este în continuare implicat în actualizarea și întreținerea cadastrului. Olanda reprezintă o excepție în acest domeniu, în sensul că topografii sunt funcționari publici, angajați ai agenției de cadastru.

Un aspect interesat rezultat din înregistrarea sistematică în Serbia și Macedonia este analiza datelor existente care a dus la o abordare pragmatică în sensul conversiei datelor valide fără executarea de noi măsurători topografice și fără consultarea prealabilă a cetățenilor.

Perioada de afișare publică trebuie stabilită astfel încât să permită participarea majorității persoanelor interesate să consulte planurile și registrele cadastrale. Cu această ocazie se stabilesc și limitele proprietății publice și private a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

De asemenea, trebuie avute în vedere și situația lipsei actelor de proprietate și înregistrarea posesiilor, în vederea protejării populației defavorizate, vulnerabile sau sărace precum și a minorităților naționale.

Avantajele primordiale ale înregistrării sistematice, așa cum au rezultat în țările menționate, sunt:

1. Costuri reduse pentru cadastru sistematic față de sporadic,
2. Rezolvarea suprapunerilor și a diferențelor de suprafață,
3. Dezbaterea publică în vederea validării noilor date cadastrale.

Controlul de legalitate a înregistrărilor sistematice în cartea funciară trebuie lăsat la nivelul validării publice și nu a registratorului care ar trebui, altfel, să verifice toate dosarele. Aceasta ar duce la încetinirea procesului sistematic dar și la preluarea răspunderii de către acesta asupra erorilor din evidențele sistematice.

Având în vedere implicarea unor comisii locale cu putere de decizie, precum și dezbaterea publică garantul înregistrării sistematice trebuie să fie statul în modul stabilit prin lege.

Există multe țări în estul Europei, care au finalizat înregistrarea sistematică a proprietăților imobiliare reprezentând un exemplu de bună practică din care ne putem inspira și noi pentru a eficientiza această activitate.

CAPITOLUL IV - PERFECȚIONAREA CADRULUI LEGISLATIV ÎN VEDEREA EFICIENTIZĂRII ÎNREGISTRĂRII SISTEMATICE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

4.3.6. Accesul proprietarilor/posesorilor la informațiile de cadastru sistematic

Specificațiile tehnice pentru realizarea lucrărilor de înregistrare sistematică prevăd, referitor la afișarea documentelor tehnice cadastrale, afișarea acestora la sediul primăriei din unitatea administrativ-teritorială în care se desfășoară proiectul. Acest fapt implică accesul proprietarilor sau posesorilor la informațiile cadastrale, într-o singură locație, în speță la primărie. De asemenea, forma în care sunt prezentate informațiile afișate este una improprie căutărilor eficiente a informațiilor despre proprietățile imobiliare și despre deținătorii acestora.

Atât planul cadastral cât și registrul cadastral al imobilelor și opisul alfabetic al proprietarilor, posesorilor și a altor deținători legali sunt prezentate cetățenilor în format de hârtie. De aceea se pot ivi situații în care informația afișată să nu fie corelată cu situația la zi din sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară. Obiectul acestui paragraf este acela de a reliefa dezavantajele modului actual de afișare a informațiilor, în format analog, care face imposibilă consultarea documentelor tehnice cadastrale, de la distanță, precum și identificarea greoaie a datelor despre imobile, cetățenilor aflați în alte localități decât cea în care se desfășoară lucrările de înregistrare sistematică fiindu-le inaccesibilă informația rezultată din acest proiect, neputând depune eventuale cereri de rectificare sau contestații.

4.4. CONCLUZII

Având în vedere cele expuse în prezentul capitol, rezultă necesitatea monitorizării permanente a PNCCF în scopul identificării imediate a oricăror sincope ar apărea în aplicarea cadrului normativ actual.

PNCCF este un proiect major pentru România, în general, și pentru ANCPI, în special, de aceea decidenții politici trebuie să conștientizeze și să fie informați permanent cu privire la stadiul realizării *Cadastrului Național*, pentru a putea adopta cele mai bune decizii pentru eficientizarea acestui proces, în vederea finalizării programului și atingerii tuturor indicatorilor de rezultat prognozați.

CAPITOLUL V - SOLUȚII INFORMAȚIONALE PENTRU INTEGRAREA DATELOR

5.2. FUNCȚIONALITĂȚILE APLICAȚIEI „e-proprietate”

Componentele funcționale ale aplicației informatice „e-proprietate” acoperă întreaga paletă de activități pe care trebuie să le desfășoare o persoană autorizată în cadrul proiectelor de înregistrare sistematică a imobilelor dintre-o unitate administrativ-teritorială. Acestea sunt:

- mediul de lucru intern al persoanei autorizate;
- consultarea arhivei referitoare la datele despre imobile;
- accesarea în timp real a informațiilor din „e-Terra” și a altor baze de date ale ANCPI, cum ar fi registrele de transcripțiuni-inscripțiuni, baza de date a titlurilor de proprietate – DDAPT, etc.;
- export-import de date;
- tablou de bord: care prezintă stadiul de realizare a lucrării de înregistrare sistematică, precum și calitatea lucrării. Această funcționalitate este disponibilă ambelor părți, atât executantului cât și beneficiarului;
- recepție eficientă: livrare, eșantionare și verificare semi-automată;
- publicarea on-line a documentelor tehnice ale cadastrului sistematic;
- rapoarte.

5.2.1. Mediul de lucru intern al aplicației

Modulul de lucru intern, dedicat persoanei autorizate, este compus din două componente principale:

1. Pagina pentru introducerea și editarea datelor textuale. Acesta permite:
 - a. validarea la momentul introducerii a datelor textuale;
 - b. asigurarea respectării regulilor procedurale de cadastru și de carte funciară, conform specificațiilor tehnice;
 - c. vizualizarea datelor introduse în același format standard (exemplu: cartea funciară) atât de către persoana autorizată cât și de către beneficiar;

- d. auditarea.
2. Mediul de lucru grafic, care are următoarele funcționalități:
- importul de formate multiple, vector;
 - utilizarea raster GEOPORTAL;
 - funcționalități standard de editare grafică;
 - verificări topologice automate sau la cerere.

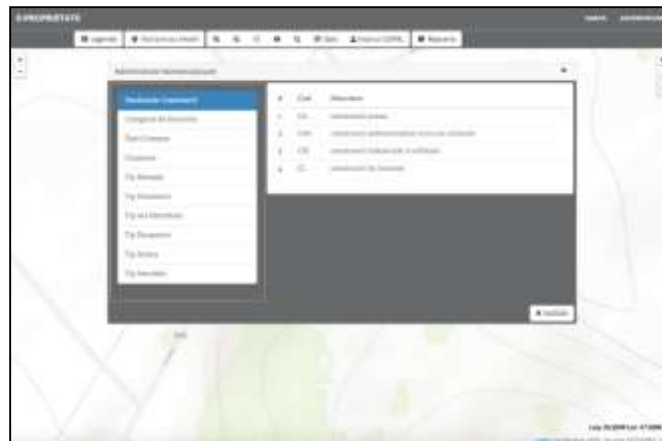
5.2.2. Consultarea arhivei referitoare la datele despre imobile

Secțiunea dedicată consultării arhivei, permite utilizatorului căutarea informațiilor despre un anumit imobil în celelalte evidențe ale ANCP (exemplu: registrele de transcripțiuni-inscripțiuni, baza de date a titlurilor de proprietate – DDAPT, etc.). De asemenea, este posibilă identificarea automată a datelor existente în alte registre și importarea acestora în mediul de lucru intern al persoanei autorizate.

5.2.4. Exportul și importul de date în aplicația „e-proprietate”

Mediul de lucru intern din aplicația „e-proprietate”, are dezvoltate diferite funcționalități referitoare la exportul sau importul de informații grafice (de exemplu: fișiere în format .DXF, SHAPE, etc.) și textuale (de exemplu: EXCEL, CSV, CGXML, etc.). Totodată, aplicația permite exportul nomenclatoarelor referitoare la tipurile de acte de proprietate, tipurile de drepturi care fac obiectul înscrierilor în cartea funciară, tipurile de înscrieri ce se vor efectua în noile cărți funciare electronice, precum și al nomenclatoarelor care conțin tipul și denumirea adreselor administrative, a destinațiilor construcțiilor, a categoriilor de folosință, etc.

De asemenea, este posibilă exportarea copiilor după actele de proprietate gestionate de diferitele aplicații ale ANCP, cum ar fi: copii ale titlurilor de proprietate emise în temeiul Legii nr. 18/1991 din baza de date a titlurilor de proprietate – DDAPT, alte acte scanate sau cele din baza de date de transcripțiuni-inscripțiuni – RTI.

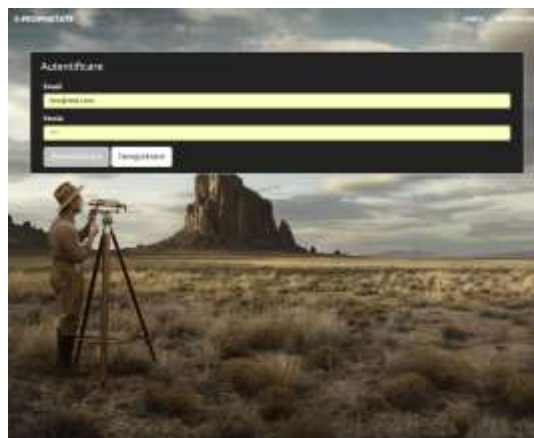


Imaginea nr. 39 - Ecranul pentru administrarea nomenclatoarelor

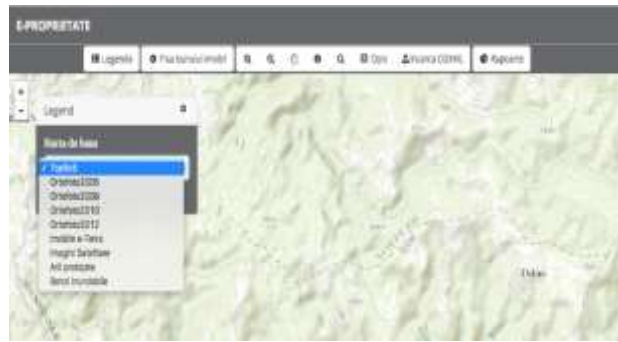
5.2.7. Afișarea documentelor tehnice cadastrale

Planul cadastral, opusul alfabetic al proprietarilor, posesorilor și a altor deținători legali și registrul cadastral al imobilelor, pentru fiecare sector cadastral al unității administrativ-teritoriale, reprezintă livrabilele unui proiect de înregistrare sistematică. Acestea pot fi generate automat din mediul de lucru al aplicației „e-proprietate”.

Un element de noutate, îl reprezintă funcționalitatea referitoare la publicarea și vizualizarea on-line a datelor de cadastru sistematic. Astfel, cetățenii vor putea consulta, pe internet, planul cadastral, registrul cadastral, dar și formula contestații referitoare la informațiile publicate. De asemenea, aceștia vor putea vizualiza starea contestațiilor, precum și răspunsul formulat de către comisia de soluționare a cererilor de rectificare și contestații din cadrul OCPI.



Imaginea nr. 40 - Ecranul de autentificare în aplicația e-proprietate



Imaginea nr. 45 - Ecranul surselor de date grafice



Imaginea nr. - Ecranul vizualizare plan cadastral



Imaginea nr. 1 - Ecranul rapoartelor operative

CAPITOLUL VI - STUDIU DE CAZ

În vederea verificării programului informatic ”e-proprietate” s-a efectuat un studiu de caz unde s-au testat funcționalitățile aplicației referitoare la gestionarea și prelucrarea datelor și informațiilor grafice și textuale pentru un sector cadastral.

De asemenea au fost încărcate în baza de date fișierele recepționate de către primărie. Au fost verificate topologiile imobilelor încărcate și s-au introdus datele textuale atât pentru intravilan cât și pentru extravilan.

În situația în care actele juridice nu au fost înscrise în cartea funciară, aceste au fost preluate de la cetățeni și anexate documentației aferente sectorului cadastral, pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară a drepturilor dobândite extratabular.

În cazul în care deținătorul imobilului nu a putut prezenta actele de proprietate necesare, acesta a fost propus a fi înscris ca și posesor, în condițiile art. 11¹ alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Registrul cadastral al imobilelor din acest sector cadastral a rezultat în urma analizei titlurilor de proprietate, cărților funciare, fișelor de interviu sau a altor acte de proprietate extratabulare.

Documentele tehnice de cadastru, recepționate de OCPI, au fost afișate la sediul primăriei și au stat la baza înscrierii din oficiu în cartea funciară, la expirarea perioadei de contestație prevăzută de lege.

CAPITOLUL VII – CONCLUZII, CONTRIBUȚII ȘI PERSPECTIVE DE DEZVOLTARE

7.1. CONCLUZII FINALE

Unul dintre factorii determinați pentru alegerea subiectului tezei de doctorat a fost aspirația personală a autorului tezei, de a vedea finalizat *Cadastrul Național* și înființarea de cărți funciare pentru toate proprietățile din România.

Această năzuință se fundamentează pe participarea activă la modificarea și modernizarea cadrului normativ incident domeniului cadastrului și cărții funciare.

Principalele contribuții, din trecutul apropiat, ale autorului, au fost cele referitoare la regulamentul privitor la procedurile de înscriere în cartea funciară. Reglementările promovate au fost, în principal, referitoare la:

- sprijinirea introducerii tehnologiei informației în cadrul birourilor de cadastru și publicitate imobiliară;
- stabilirea termenelor de soluționare a cererilor de furnizare informații, recepție cadastrală și înscriere în cartea funciară;
- integrarea datelor de cadastru și carte funciară prin stabilirea fluxului integrat și crearea unei formular unic de cerere de recepție și înscriere;
- susținerea reglementării avizării de către OCPI a expertizelor tehnice judiciare efectuate de experții judiciari în specializarea topografie, cadastru și geodezie.

Contribuțiile autorului la Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, relevă preocuparea pentru îmbunătățirea cadrului normativ principal pentru domeniul cadastrului și cărții funciare, dintre care se evidențiază:

- crearea funcțiilor de registrator, asistent- registrator și asistent-registrator principal;
- delegarea competenței de emitere a încheierilor de înscriere în cartea funciară de către registratori, pentru anumite operațiuni, către asistenții-registratori;
- cartea funciară să conțină un singur imobil, reenunțându-se astfel la vechea reglementare a *partidei cadastrale*;
- simplificarea procedurilor de rectificare a titlurilor de proprietate emise în temeiul legilor funciare;
- reglementarea unei căi de atac interne, administrative, împotriva încheierilor registratorului, în prealabil sesizării instanței;
- înscrierea construcțiilor în cartea funciară în baza unui certificat emis de către autoritatea publică locală prin care să se certifice faptul că o construcție supusă înscrierii în cartea funciară poate face obiectul întabulării întrucât s-au respectat prevederile legislației în construcții;
- simplificarea procedurii de înregistrare sistematică și înscrierea în cartea funciară a posesorilor și a moștenitorilor prin:

- reglementarea certificatului pentru înscrierea posesorului ca proprietar și dezbateră succesiunilor;
- eliminarea încheierii de înscriere în cartea funciară din procedura de înregistrare sistematică.

Tarifele și termenele de soluționare a cererilor, în regim normal și de urgență, au făcut parte, de asemenea din lista contribuțiilor descrise în capitolul II.

Toate aceste propuneri, s-au concretizat în prevederi cuprinse în acte normative și au fost făcute în scopul îmbunătățirii imaginii publice a instituției și a eficientizării activității acesteia.

Prezentarea în cuprinsul tezei a utilizării și îmbunătățirii aplicațiilor informatice utilizate în activitatea de publicitate imobiliară reliefează contribuțiile aduse la informatizarea acestei activități.

Necesitatea implementării unor sisteme de prelucrare automată a datelor necesare elaborării documentelor tehnice ale cadastrului sistematic, devine o necesitate în contextul demarării Programului Național de Cadastru și Carte Funciară 2015 – 2023. În cadrul programului au fost inițiate procedurile pentru continuarea sau începerea lucrărilor în peste 200 de unități administrativ-teritoriale.

La finele PNCCF, România va avea o bază de date cu informații complete, atât grafice cadastrale, cât și textuale – juridice, despre toate proprietățile imobiliare din fiecare unitate administrativ-teritorială. O astfel de bancă de date a proprietăților se constituie într-un instrument de o importanță majoră în dezvoltarea oricărui proiect de investiții, precum și pentru elaborarea strategiilor de dezvoltare, de orice fel.

La nivelul unui municipiu, cum ar fi, de exemplu, un municipiu reședință de județ, este cu atât mai importantă deținerea informațiilor cadastral-juridice despre imobile pentru buna gestionare a resurselor administrative, publice.

Însă, pentru o dezvoltare coerentă a proiectelor de orice fel, în vederea asigurării unei industrializări sănătoase, un municipiu aflat în plină dezvoltare, are nevoie de o colaborare eficientă cu toate unitățile administrativ-teritoriale din zona sa metropolitană. Aceste unități, de regulă comune limitrofe ale municipiilor, trebuie să fie parte a unei planificări coerente a înregistrării sistematice a proprietăților imobiliare.

În aceeași măsură, un consiliul județean, gestionar al planurilor de dezvoltare ale unui județ, trebuie să dețină un acces eficient la informații complete despre imobilele din acel județ.

Sistemul Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară gestionat de ANCPI se constituie în instrumentul de lucru comun pentru administrația publică centrală și locală din România.

7.2. CONTRIBUȚIILE AUTORULUI ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE

Fiind parte a procesului de reformă instituțională și legislativă, a sistemului de cadastru și carte funciară, declanșat acum 10 ani, autorul susține că cercetarea de față este de actualitate și oportună pentru identificarea unor soluții pentru sprijinirea înregistrării sistematice a imobilelor în vederea implementării cu succes a Programului Național de Cadastru și Carte Funciară 2015 - 2023.

În cadrul acestei lucrări s-au analizat elementele care compun funcția tehnică, economică și juridică a sistemului integrat de cadastru și carte funciară, pornind de la situația organizatorică a instituției responsabile, până la propuneri *de lege ferenda* și soluții informaționale pentru introducerea cadastrului la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale.

O parte dintre soluțiile de reglementare propuse în prezenta teză, privesc activitatea curentă de înregistrare imobiliară, dintre care reiterăm următoarele propuneri *de lege ferenda*:

- art. 28 din lege trebuie armonizat cu prevederile art. 19 alin. (2) Cod civil, în sensul că orice persoană poate cere îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, impuse de lege;
- art. 883 alin (1) Cod civil trebuie armonizat cu art. 24 Cod civil care prevede liberul acces la registrele publice. Or, având în vedere art. 21 alin. (3) și (4) din Legea nr. 7/1996 mapa înscrisurilor face parte dintre componentele care definesc registrul public, reprezentat de instituția cărții funciare;
- procedurile de înscriere în cartea funciară trebuie eliminate din Regulament și cuprinse în Legea specială, în acord cu art. 884 Cod civil. Este necesară punerea în concordanță a prevederilor Legii nr. 7/1996 și a Regulamentului, cu art. 884 Cod civil, întrucât procedura de înscriere trebuie să fie reglementată prin lege specială și nu prin Regulament aprobat prin ordin al ANCPPI;
- eliminarea cazurilor de excepție prevăzute la art. 887 Cod civil, în vederea înlăturării riscurilor care decurg din neînscrisura, în mod obligatoriu, în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare în toate cazurile de dobândire a acestora;
- procedura de înscriere în cartea funciară, care face obiectul legii speciale, trebuie să fie completată cu situația înscrierilor succesive în baza actelor translativă astfel: *Înscrisura în cartea funciară a unui drept real se poate efectua numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia urmează să fie făcută, sau care se înscrie concomitent, ca titularul dreptului asupra căruia urmează a se face înscrierea;*
- reglementarea unui nou caz de înscriere provizorie a drepturilor reale întrucât, deseori, pe lângă actul principal prin care se constituie dreptul real, este necesar a se prezenta și un alt document, prevăzut de lege (certificat fiscal, avizele prevăzute de Legea nr. 17/2014, etc.). Propunerea pentru textul de lege este: *dacă pentru soluționarea cererii sunt necesare înscrisuri suplimentare, care nu aduc însă atingere fondului dreptului ce se cere a fi întabulat și nu fundamentează noi capete de cerere; justificarea înscrierii provizorii, în acest caz, se face prin completarea cu actele solicitate prin încheierea de înscriere provizorie;*
- elaborarea unei proceduri de întocmire a documentației cadastrale pentru înscrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate constituite asupra unei porțiuni determinate din imobilul înscris în cartea funciară;
- Completarea dispozițiilor din Regulament, prin reglementarea expresă și detalierea procedurii de întocmire a documentațiilor de re-apartamentare condominiu, sub-apartamentare a unităților individuale, respectiv a apartamentelor. Clarificarea modalității de întocmire a releveelor și stabilirea înscrisurilor necesare a fi depuse în justificarea acestei operațiuni, raportat la legislația specială, respectiv art. 3 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, care prevede necesitatea emiterii autorizațiilor de reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare, și a dispozițiilor art. 648-659 din Codul civil referitoare la coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente;
- completarea dispozițiilor din Regulament, cu procedura de radiere a mențiunii “*imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă*”, radiere care se va efectua, din oficiu, în baza referatului, emis de către Serviciul Cadastru din cadrul OCPI, prin care se atestă faptul că imobilele nu se mai suprapun în planul cadastral electronic sau imobilul a fost localizat corect prin re-poziționare, ca urmare a refacerii documentațiilor cadastrale prin acordul părților sau a hotărârii judecătorești definitive care dispune în acest sens;
- modificarea dispozițiilor art. 76 alin. (2) din Regulament cu mențiuni referitoare la: modalitatea de întocmire; înscrisurile justificative necesare a fi anexate; codul de serviciu utilizat la înregistrarea cererii; cerințele necesare a fi îndeplinite în vederea recepției documentației cadastrale întocmită în aplicarea dispozițiilor art. 1051 alin. (3) lit. f) Cod de procedură civilă cu privire la uzucapiune;
- reglementarea unei proceduri simplificate de întocmire a planurilor parcelare care să prevadă:
 - posibilitatea întocmirii documentațiilor având ca obiect recepția planurilor parcelare în baza planurilor parcelare în format analogic aflate în arhiva primăriilor, convertite în format digital, precum și
 - recepția cu alocare de număr cadastral a tuturor planurilor parcelare digitale, existente sau viitoare;
 - recuperarea și decontarea planurilor parcelare existente la persoanele autorizate;
 - integrarea datelor preluate din măsurătorile efectuate de persoanele autorizate, în scopul emiterii titlurilor de proprietate, pe baza acestora;
- modificarea punctului 3 din Protocolul de colaborare nr. 1404/2010, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 475/09.07.2010, încheiat între ANCPPI și UNNPR, în sensul de a se prevedea în mod expres imposibilitatea întocmirii unor astfel de acte juridice în zona de aplicare a Decretului Lege nr. 115/1938, unde a operat efectul constitutiv de drepturi, astfel că nu se poate aprecia inexistența titlului pentru autor sau dispunător, precum și pentru a se actualiza trimiterile la textele din Legea nr. 7/1996;
- Introducerea unor norme clarificatoare, în *Regulament*, pentru fiecare tip de documentație cadastrală, respectiv operațiune, care să menționeze în mod expres necesitatea anexării sau nu a certificatului de urbanism, ca piesă componentă a documentației de recepție și înscriere, precum și a persoanei responsabile, din OCPI, cu verificarea existenței certificatului de urbanism;

- Elaborarea unei proceduri în scopul de a se permite accesul persoanelor fizice și juridice autorizate la informațiile gestionate de sistemul informatic *e-Terra*, în vederea descărcării și folosirii acestora în procesul de întocmire a documentațiilor tehnice de cadastru, ANCPÎ în aplicarea prevederilor art. 3 alin. (6) din Legea nr. 7/1996.

Printre propunerile de noi reglementări, cuprinse în prezenta teză, care vor duce la accelerarea înregistrării sistematice, menționăm:

- *Crearea unui singur regulament* referitor la procedurile (norme tehnice și specificații tehnice) de întocmire și recepție a documentelor tehnice cadastrale întocmite de către persoanele autorizate în cadrul proiectelor de cadastru sistematic;
- *Stabilirea modalității de înființare a cărților funciare pentru terenurile extravilane*, unde se constată deficit de suprafață la nivel de tarla. O soluție o reprezintă atribuirea unui număr cadastral tarlalei și deschiderea unei cărți funciare în care se vor înscrie titulari din titlurile de proprietate, emise fără a avea la bază măsurători topografice, cu menționarea în dreptul fiecăruia a suprafeței validate de către comisia județeană de fond funciar, urmând ca aceștia să decidă, ulterior deschiderii cărții funciare, asupra parcelării sau nu a acestui tip de imobil;
- *Externalizarea recepției* documentelor tehnice cadastrale anterior afișării;
- *Cofinanțarea lucrărilor de înregistrare sistematică, demarate de către unitățile administrativ-teritoriale;*
- *Simplificarea modalității de rectificare/actualizare a limitelor unităților administrativ-teritoriale;*
- *Definirea unei campanii de informare eficiente a cetățenilor* cu privire la etapele înregistrării sistematice, în vederea participării active a acestora, cu precădere în etapa de determinare a hotarelor (limitelor) dintre imobilele învecinate, care fac obiectul înregistrării sistematice;
- *Înscrierea tuturor construcțiilor existente pe teren*, cu autorizație de construire sau fără; autoritatea locală putând lua măsurile coercitive pe baza unei evidențe corecte și actualizate pentru fiecare imobil în parte;
- *Înscrierea posesiei de fapt, pe baza unei proceduri simplificate*, în cazul titularilor care nu dețin acte de proprietate;
- *Eliminarea comisiilor de teren*, întrucât lucrările sunt executate de către persoanele autorizate pe baza unor specificații tehnice și a unor contracte de prestări de servicii;
- *Eliminarea obligativității întocmirii planurilor* parcelare care nu au fost realizate conform prevederilor legale prin înlocuirea acestora cu planul cadastral realizat în cadrul activității de înregistrare sistematică;
- *Includerea juriștilor în echipele de lucru ale executorilor;*
- *Crearea unui soft de verificare automată a datelor de cadastru sistematic;*
- *Accesul on-line la datele și informațiile rezultate* ca urmare a derulării lucrărilor de înregistrare sistematică la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale;
- *Legiferarea CERTIFICATULUI DE PROPRIETATE* care să ateste efectuarea primei înregistrări sau actualizării sistematice la finalizarea unei unitate administrativ-teritoriale;
- *Constituirea unui fond de garantare pentru eventualele erori* produse cu ocazia efectuării înregistrării sistematice în cazul producerii unor prejudicii;
- *Reglementarea procedurilor de corectare din oficiu a eventualele erori de înregistrare* chiar dacă acestea sunt de fond, nu numai de formă, indiferent dacă au fost efectuate din culpă sau cu intenție.

În concluzie sistemul informațional propus pentru perfecționarea sistemului informațional pentru înregistrarea sistematică a imobilelor aduce nou:

- *accesul on-line*, al persoanei autorizate, la baza de date „*e-Terra*”;
- *un mediu centralizat, on-line*, în CLOUD, prin care se pot colecta date cadastrale atât grafice cât și textuale;
- *un mediu accesibil de către orice utilizator*, fără a necesita instalarea aplicațiilor software dedicate de GIS și/sau CAD;
- *disponibilitatea informațiilor din orice locație și de pe orice platformă* (mobilă sau desktop).

7.2.7. Accesul persoanelor fizice autorizate la informațiile grafice din sistemul informatic ”e-Terra”

Sistemul Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară ”e-Terra” gestionează un volum important de informații grafice care sunt necesare, persoanelor fizice și juridice autorizate să execute lucrări de cadastru, în procesul de elaborare a documentațiilor tehnice.

Conform reglementărilor în vigoare, persoanele autorizate sunt nevoite să se deplaseze la sediile oficiilor teritoriale pentru a depune cereri pentru furnizarea informațiilor grafice necesare întocmirii lucrării de cadastru sporadic. Acest fapt implică timp și costuri operaționale atât pentru persoanele autorizate cât și pentru oficiile teritoriale.

Soluția este reglementarea accesului persoanelor fizice autorizate la informațiile gestionate de sistemul informatic „*e-Terra*” pentru ca acestea să poată descărca, on-line, informații grafice și textuale despre imobile cu achitarea tarifelor prevăzute de cadrul normativ în vigoare.

Unul dintre produsele care poate fi furnizat electronic este extrasul din planul cadastral pe ortofotoplan care are codul de serviciu 2.7.7. în anexa la Ordinul MAI nr.39/2009 privitor la tarifele ANCPÎ.

Art. 380 alin. (5) din Ordinul ANCPÎ nr. 700/2014 prevede: „*extrasul de plan cadastral reprezintă secțiunea din planul cadastral, cu reprezentarea imobilului și a celor învecinate, a dimensiunilor laturilor acestuia, la data ultimei actualizări a bazei de date grafice. Extrasul de plan cadastral se va elibera în format*

analogic sau digital, având ca suport ortofotoplanul, pe care se vor reprezenta imobilul în cauză și cele vecine, dacă acestea există în baza de date grafică.”

Este necesară reglementarea numărului maxim de imobile care pot fi descărcate de către persoanele autorizate într-o anumită perioadă de timp, precum și posibilitatea de a descărca geometrii de la oricare dintre BCPI-urile existente indiferent de sediul persoanei autorizate.

În vederea implementării cu succes a acestui serviciu modern de accesare a Sistemului Informatic Integrat de Cadastru și Carte Funciară „e-Terra”, oficiile teritoriale vor trebui să convertească în Sistemul „e-Terra” toate planurile de amplasament și delimitarea care au fost recepționate de-a lungul timpului, inclusiv cele întocmite în sistem de coordonate local, care în general au fost avizate până în anul 2007.

Pe lângă accesul la informațiile grafice, în viitor, pe modelul altor state europene, persoanele autorizate vor putea încărca geometriile imobilelor propuse pentru recepția cadastrală și înscrierea în cartea funciară, urmând ca validarea să fie efectuată în continuare de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor teritoriale.

8. BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ

I. Tratate, cursuri, monografii:

- [1] ALBU Ioan, *Noile cărți funciare*, Editura Lumina Lex, București, 1997
- [2] BADEA Ana Cornelia, BADEA Gheorghe, „Cadastru, bănci de date și aplicații în zone urbane.”, Editura CONSPRESS, București, 2014
- [3] BADEA Gheorghe, BADEA Ana Cornelia, „Aplicații cadastru. Îndrumător de lucrări practice.”, Editura CONSPRESS, București, 2013
- [4] BĂNICĂ Sorin, BENEĂ Ionel, HERIȘANU Gheorghe, „Sisteme Informaționale geografice și prelucrarea datelor geografice”, București, Editura Fundației România de mâine, 2007
- [5] BOAR Ana, *Uzucapiunea, prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, ediția a treia, Editura Lumina Lex, București, 1999
- [6] BOȘ Nicolae, IACOBESCU Ovidiu, „Cadastru și cartea funciară”, Editura C.H. Beck, București, 2009
- [7] COSMA Daniel Marius, „Cartea funciară”, Editura Hamangiu, 2007
- [8] COȘARCĂ C., SĂRĂCIN A., „Topografie-curs, aplicații practice”, Editura CONSPRESS, București, 2009
- [9] CUCU Cristina, „Legislația cadastrului și a publicității imobiliare”, Comentarii și explicații, Editura All Beck, București, 2005
- [10] DEMENY Paul, „Cărțile funciare”, Casa de Editură Atlas - Clusium SRL, 1993
- [11] DRAGOMIR Petre Iuliu, „Bazele măsurătorilor inginerești”, Editura CONSPRESS, București, 2009
- [12] DRAGOMIR Petre Iuliu, „Topografie inginerească” (note de curs), București, 2004
- [13] HAUSMANINGER H., „The Austrian Legal System”, a treia ediție, Viena, 2003
- [14] LEȘ Ioan, „Organizarea sistemului judiciar în dreptul comparat”, Editura All Beck, București, 2005
- [15] MICLEA Mircea, *Cadastrul și cartea funciară*, Editura All, București, 1995
- [16] MOTICA Radu I., TRĂILESCU Anton, IUȘAN Lucia, „Publicitatea imobiliară prin cărțile funciare – suport de curs pentru judecătorii de carte funciară”, Editura Universitatea de Vest, Timișoara, 2001
- [17] NEUNER Iohan, „Sisteme de poziționare globală”, Editura Matrix Rom, București, 2000
- [18] NICOLAE Marian, „Tratat de publicitate imobiliară”, Vol. I și II, Editura Universul Juridic S.R.L., București, 2006
- [19] NICOLAE Marian, „Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare”, Edit Mihaela Press, București, 2000
- [20] NICULIȚĂ L., „Managementul proiectelor de cercetare științifică”, Editura CONSPRESS, București, 2009
- [21] ONOSE Dumitru, SAVU Adrian, NEGRILĂ Aurel Florentin Cătălin, RABOJ Daniela, „Topografie”, Editura Matrix Rom, București, 2014
- [22] PALAMARIU M., OPREA L., *Noțiuni de evaluarea bunurilor imobiliare – aplicații* - Seria Didactică, Universitatea „1 Decembrie 1918”, Alba Iulia, 2008
- [23] PAPP I., BALAȘIU P., *Cartea Funduară, Colecție de legi, regulamente, ordonanțe și formulare, referitoare la cărțile funduare din Ardeal*, Cluj, Tipografia “Carmen”, 1922
- [24] POP L., „Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale”, Editura Lumina Lex, București, 1996
- [25] Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, „Cadastrul și Publicitatea Imobiliară”, ediția a treia, București, 2007
- [26] RUSU Aurelia, „Publicitate imobiliară. Cărțile funciare”, Editura Hamangiu, 2006
- [27] RUSU Aurelia, „Acțiunile de carte funciară. Studiu de doctrină și jurisprudență”, Editura Hamangiu, 2006
- [28] SAVULESCU G., SARGHIUTA R., ABDULAMINT A., „Fundamente GIS”, Editura HGA, 2000
- [29] SION Ion Grigore, *Instituții de drept și legislație funciar-cadastrală*, Editura Matrix Rom, București, 2003.
- [30] TAMAIOAGA Gheorghe, TAMAIOAGA Daniela, *Automatizarea lucrărilor de cadastru*, Editura Matrix Rom, 2007
- [31] ZEILER Michael, „Modeling our world – The ESRI Guide to Geodatabase Design”, Editura ESRI Inc., 1999

II. Studii și articole de specialitate:

- [32] DRAGOMIR Petre Iuliu, Vasile-Marcel GRIGORE, „Current issues and perspectives on real estate records” (Problematici curente în domeniul înregistrării proprietăților imobiliare și perspectivele soluționării acestora), articol prezentat la GEOPREVI - simpozionul Facultății de Geodezie București, cu participare internațională, 8 - 9 mai 2015
- [33] GRIGORE Vasile-Marcel, „Modele pentru înregistrarea sistematică”, cuprins în Raportul de cercetare științifică nr. 2, prezentat în Departamentul de Topografie și Cadastru, Universitatea Tehnică de Construcții București, 2014

- [34] GRIGORE Vasile-Marcel, „*Contribuții la realizarea unui sistem informațional eficient pentru înregistrarea sistematică a proprietăților imobiliare în Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară din România*”, cuprins în Raportul de cercetare științifică nr. 3, prezentat în Departamentul de Topografie și Cadastru, Universitatea Tehnică de Construcții București, 2014
- [35] GRIGORE Vasile-Marcel, „*Situația înregistrării proprietăților imobiliare, pe plan național și internațional*”, cuprins în Raportul de cercetare științifică nr. 1, prezentat în Departamentul de Topografie și Cadastru, Universitatea Tehnică de Construcții București, 2013
- [36] GRIGORE Vasile-Marcel, „*Activitatea de carte funciară – procedură necontencioasă*” – "Dura Lex Sed Lex" – articol în Revista de executare silită, 2008
- [37] GRIGORE Vasile-Marcel, „*Cadastrul și cartea funciară – actualitate și perspective – Noul cod civil*”, prezentare la Conferința „Dreptul afacerilor”, București, 2008

9. ABREVIERI ȘI ACRONIME

1. BCF = biroul de carte funciară al judecătorei, al notariatului de stat sau al oficiului de cadastru și publicitate imobiliară;
2. C.civ.at. = Codul civil austriac;
3. CESAR = Complementing EU Support for Agricultural Restructuring Project (*Proiectul privind Completarea sprijinului financiar acordat de Uniunea Europeană pentru restructurarea agriculturii*);
4. DDAPT = Database and Digital Archive for Property Titles (Baza de date a titlurilor de proprietate);
5. e-Terra = denumire generică a sistemului informatic integrat de cadastru și carte funciară gestionat de către ANCPI;
6. LPIS = Land Parcel Identification System (Sistemul Integrat de Cadastru și Carte Funciară pentru identificarea parcelelor);
7. Regulament = Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I.;
8. RGI = Registrul General de Intrare. RGI este registrul de evidență a cererilor de recepție cadastrală și înscriere în cartea funciară. De asemenea, în RGI se mai înregistrează și cererile pentru furnizarea produselor cartografice precum și cele pentru furnizarea de informații cadastrale și de publicitate imobiliară;
9. SICCF = Sistemul Informatic de Cadastru și Carte Funciară.