



PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
SENAT

*Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital*

*Nr. XXII / 290 / 08.05.2018*

**AVIZ**

*la*

**Proiectul de lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996**

**L258/2018**

Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital, prin adresa **L258/2018** a fost sesizată, în vederea întocmirii avizului, cu proiectul de lege menționat, inițiat de Guvern, și a hotărât să adopte **aviz favorabil cu amendamentele prezentate în anexa.**

*Președinte,*

*Senator Viojel Arcas*

*Secretar,*

*Senator Ștefan Mihu*

*Domnului senator Robert Cazanciuc*

*Președintele Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări*

Anexa la avizul nr. XXII/ 290 / 08.05.2018

Amendamente admise

la Proiectul de lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996

L 258/2018

Nr. crt.	Text Legea nr.7/1996	Text OUG 31/2018	Amendamente	Motivare
1.	<p><b>Art. 13</b></p> <p>(2)Dispozițiile alin.(1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, abrogat prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu</p>	<p><b>Punct nou.</b></p>	<p><b>Dupa punctul 7 se introduce un punct nou, pct. 7<sup>1</sup> cu urmatorul cuprins:</b></p> <p><b>7<sup>1</sup>. La articolul 13 alineatul (2) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b></p> <p><b>(2) Dispozițiile alin.(1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, abrogat prin Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren,</b></p>	<p>Ca urmare a eliberării titlurilor de proprietate, în lipsa planurilor parcelare nu a fost posibilă înscrierea din oficiu în cartea funciară a imobilelor retrocedate. Aceste imobile au făcut ulterior obiectul unor transferuri de proprietate, fără să fie îndeplinite condițiile de formă prevăzute de lege. În acest sens, se impune completarea legii prin introducerea posibilității notării posesiei și asupra imobilelor din zona cooperativizată, care au fost înstrăinate în</p>

	<p>ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesori, imobilelor din zonele foste necooperativizate, precum și imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare.</p>		<p>însă sunt identificați posesori, imobilelor din zonele foste necooperativizate, <b>imobilelor din zonele foste cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate</b>, precum și imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare.</p> <p><b>Autor: Senator Tanczos Barna</b></p>	<p>fapt după emiterea titlurilor de proprietate. Amendament admis de Comisia pentru buget finante cu 5 voturi „pentru” și 2 „abțineri”.</p>
2.	<p><b>Art. 31</b></p> <p>(6) Hotărârea judecătorească definitivă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului.</p>	<p><b>Punct nou.</b></p>	<p><b>Dupa punctul 10 se introduc patru puncte noi, pct. 10<sup>1</sup>-10<sup>4</sup> cu urmatorul cuprins:</b></p> <p><b>10<sup>1</sup>. La articolul 31 alineatul (6) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b></p> <p>(6) Hotărârea judecătorească definitivă <b>ce poartă mențiunea "conform cu originalul", pronunțată în dosarul ce are ca obiect plângerea împotriva încheierii de carte funciară</b>, se comunică de îndată, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului, <b>în vederea efectuării înscrierilor dispuse privitoare la drepturile reale tabulare, actele și faptele juridice, precum și la oricare raporturi</b></p>	<p>Textul a fost explicat în sensul detalierii procedurilor ce se efectuează la nivelul oficiilor teritoriale, în baza hotărârii judecătorești definitive pronunțată în dosarul ce are ca obiect plângerea împotriva încheierii de carte funciară.</p> <p>Amendament admis de Comisia pentru buget finante cu 5 voturi „pentru” și 2 „abțineri”.</p>

			<p>juridice supuse publicității, referitoare la imobilele înscrise în cartea funciară.</p> <p><b>Autor: Senator Tanczos Barna</b></p>	
3.	<p><b>Art. 35</b></p> <p>(5) Instanța judecătorească va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă și irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.</p> <p>(6) Instanța judecătorească nu va trece la dezbateră în fond a acțiunii privind desființarea actului juridic supus înscrierii, dacă acesta nu a fost înscris, în prealabil, pentru informare, în cartea funciară.</p>	<p><b>Punct nou.</b></p>	<p>10<sup>2</sup>. La articolul 35 alineatele (5) și (6) se modifica și vor avea urmatorul cuprins:</p> <p>(5) Hotărârea judecătorească definitivă prin care se constituie sau se transmite un drept real imobiliar, ce poartă mențiunea "conform cu originalul", se comunică de îndată, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului, în vederea notării în cartea funciară sau în registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, după caz.</p> <p>(6) Notarea prevăzută la alin.(5) se radiază concomitent cu efectuarea, la cerere, a înscrierilor dispuse prin hotărârea judecătorească definitivă.</p> <p><b>Autor: Senator Tanczos Barna</b></p>	<p>Textul a fost completat în sensul precizării operațiunilor ce se efectuează la oficiul teritorial, în baza hotărârii judecătorești definitive prin care se constituie sau se transmite un drept real imobiliar. Completarea este conformă cu prevederile Codului civil care stipulează că notările trebuie să fie prevăzute de lege.</p> <p>Textul a fost reformulat întrucât reglementarea era defectuoasă. Potrivit Codului civil și Legii nr.7/1996, în cartea funciară se efectuează trei tipuri de operațiuni: intabulări, înscrieri provizorii și notări. Acestea din</p>

			<p>urmă se efectuează în condițiile art.902 – 903 Cod civil, actele juridice nefăcând obiectul notării în cartea funciară.</p> <p>Amendament admis de Comisia pentru buget finante cu 5 voturi „pentru” și 2 „abtineri”.</p>
4.	<b>Text nou.</b>	<b>Punct nou.</b>	<p><b>10<sup>3</sup>. La articolul 35 după alineatul (6) se introduce un nou alineat, alin.(7) care va avea urmatorul cuprins:</b></p> <p>(7) Hotărârea judecătorească definitivă cu privire la imobilele înscrise în cartea funciară și la actele care au stat la baza operațiunilor de carte funciară, ce poartă mențiunea "conform cu originalul", se comunică de îndată, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului, în vederea notării în cartea funciară sau în registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, după caz. Această notare se radiază concomitent cu efectuarea, la cerere, a rectificării înscrierii din cartea funciară.</p> <p><b>Autor: Senator Tanczos Barna</b></p>
			<p>În practică s-au întâlnit situații frecvente în care instanța de judecată a dispus prin hotărâre definitivă anularea actelor juridice/administrative emise cu privire la imobilele înscrise în cartea funciară (ex.: acte de proprietate, autorizații de construire, etc).</p> <p>Deși litigiile au fost notate în cărțile funciare, cei care au pierdut în instanță au solicitat la OCPI, conform prevederilor legale, radierea acestora. În</p>

				<p>consecință, nu se mai poate asigura opozabilitatea față de terți a situației juridice reale, cu consecințe grave pentru circuitul juridic civil.</p> <p>Textul propus elimină acest neajuns, urmând ca notarea hotărârii judecătorești să se radieze concomitent cu rectificarea cărții funciare solicitată în condițiile art. 907 și următoarele din Codul civil.</p> <p>Amendament admis de Comisia pentru buget finante cu 5 voturi „pentru” și 2 „abțineri”.</p>
5.	<p><b>Art. 37</b></p> <p>(5) 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 <b>notarea</b></p>	<p><b>Punct nou.</b></p>	<p><b>10<sup>4</sup>. La articolul 37 alineatul (5) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b></p> <p>(5) 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.</p>	<p>A fost eliminată teza finală, întrucât solicitarea documentației cadastrale pentru construcții viitoare este inutilă.</p> <p>Amendament admis de Comisia pentru buget</p>

	procesului-verbal de recepție parțială.		Autor: Senator Tanczos Barna	finante cu 5 voturi „pentru” și 2 „abțineri”.
6.	<p><b>Art. 41</b></p> <p>(1)Prima înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate realiza și în baza certificatului de moștenitor sau a actului de partaj voluntar încheiat în formă autentică, a partajului judiciar și a documentației cadastrale.</p> <p>(5)În cazul imobilelor proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, a copiei extrasului de pe inventarul centralizat al bunurilor respective atestat de Guvern în condițiile legii, însoțite de un înscris, emis de către conducătorul instituției publice centrale sau locale care solicită</p>	<p><b>11. La articolul 41, <u>alineatele (1) și (5)</u> se modifică și vor avea următorul cuprins:</b> "Art. 41 (1) Prima înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate realiza și în baza certificatului de moștenitor, indiferent de data deschiderii succesiunii, a actului de partaj voluntar încheiat în formă autentică sau a actului de partaj judiciar, indiferent de data acestora, precum și a documentației cadastrale. ..... ..... (5) În cazul imobilelor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, a copiei extrasului de pe inventarul centralizat al bunurilor respective, atestat prin hotărâre a Guvernului, însoțită de un înscris emis de către conducătorul instituției publice centrale sau locale, care are</p>	<p><b>Punctul 11 se modifica astfel:</b></p> <p><b>11. La articolul 41, <u>alineatele (1), (5), (8) și (9)</u> se modifică și vor avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>Alin.(1) nemodificat.</b></p> <p><b>Alin.(5) nemodificat.</b></p>	

<p>înscrisura, în calitate de titular al dreptului real corespunzător proprietății publice, care confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel evidențiat în inventarul centralizat</p> <p>(8) În cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra terenurilor, la cererea persoanelor interesate, se va putea nota posesia în baza documentelor prevăzute la art. 13 alin. (8) lit. c) -f) și a unei documentații cadastrale.</p>	<p>obligatia întocmirii și modificării inventarului centralizat, prin care se confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel evidențiat în inventarul centralizat. Pentru imobilele a căror apartenență la domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este stabilită prin acte normative, intabularea se va efectua în baza hotărârilor Guvernului, hotărârilor consiliului local, județean sau al municipiului București de însușire a inventarelor cu privire la aceste bunuri imobile, însoțite de un înscris emis de către conducătorul instituției publice centrale sau locale, prin care se confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel a cărui intabulare se solicită, cu respectarea prevederilor legale în vigoare."</p>	<p>(8) În cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra <b>imobilelor neînscrise în cartea funciară sau înscrise în cartea funciară deschisă în baza Decretului - lege nr. 115/1938, în care nu s-au efectuat înscrieri în ultimii 30 de ani anteriori intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil,</b></p>	<p>Textul a fost corelat cu celelalte prevederi din cuprinsul legii, referitoare la notarea posesiei în cartea funciară. Necorelarea actuală s-a datorat unor erori strecurate cu ocazia</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



			<p>persoana interesată poate solicita notarea posesiei, în baza următoarelor documente:</p> <p>a) documentației cadastrale recepționate de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;</p> <p>b) adevărții eliberate de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că:</p> <p>(i) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar;</p> <p>(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.</p> <p>c) procesului verbal de vecinătate, cu semnăturile tuturor proprietarilor imobilelor învecinate;</p> <p>d) declarației pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că:</p> <p>(i) posedă imobilul sub nume de proprietar;</p> <p>(ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial;</p> <p>(iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul;</p> <p>(iv) imobilul nu a fost scos din</p>	<p>republicării Legii nr. 7/1996, ulterior modificării acesteia prin Legea nr. 150/2015.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(9) Drepturile reale care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 5 ani de la înscrierea posesiei în cartea funciară.</p>		<p><b>circuitul juridic;</b>  <b>(v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu;</b>  <b>(vi) imobilul este deținut sau nu pe cote-părți; în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor;</b>  <b>e) înscrisului doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit;</b>  <b>f) copiei de pe actele de identitate și stare civilă</b>  <b>g) extrasului de carte funciară pentru informare, după caz.</b></p> <p><b>(9) În toate cazurile în care s-a notat posesia în cartea funciară potrivit alin. (8), dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în condițiile art.13 alin.(7) lit. a) și b).</b></p> <p><b>Autor: Senator Tanczos Barna</b></p>	<p>Textul a fost explicat prin trimiterea la prevederile art.13 alin.(7) lit.a) și b) din lege, care arată modalitatea în care posesia notată în cartea funciară se convertește în drept de proprietate: din oficiu, după împlinirea termenului de 3 ani și a unor condiții speciale sau la cerere, în baza actelor de proprietate prezentate de posesor.</p> <p>Amendament admis de Comisia pentru buget finante cu 5 voturi „pentru” și 2 „abțineri”.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------