

Stadiul implementării sistemului integrat de cadastru și carte funciara

Odata cu aderarea la Uniunea Europeana, România și-a asumat implementarea cadastrului unic pentru toate unitățile administrativ-teritoriale („UAT-uri”). Prin articolul 9 alin. (23) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare s-a instituit programul național de cadastru și carte funciara în scopul înregistrării gratuite a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciara („SICCF”), precum și în vederea realizării planului cadastral al imobilelor și deschiderii cărților funciare la nivelul tuturor UAT-urilor („Programul”). Programul a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 294/2015 și se desfășoară în perioada 2015 - 2023.

Înregistrarea se efectuează la nivel de UAT, respectiv comuna, oraș, municipiu sau la nivelul unuia sau mai multor sectoare cadastrale (acestea fiind unități de suprafață delimitate de elemente liniare, stabile în timp, precum șosele, ape, diguri, cai ferate, etc.), în funcție de obiectul contractului de execuție lucrări încheiat de respectiva primărie.

La momentul la care Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară („ANCPI”) va deschide carte funciara din oficiu, prin conversia în format electronic a informațiilor existente în evidențele oficiilor teritoriale, autoritatea va publica, la nivel central, pe pagina de internet special creată în acest scop opisul alfabetic al proprietarilor, precum și registrul cadastral. Proprietarii vor putea depune contestații inclusiv pe cale electronică, pe pagina de internet special creată de către ANCPI, contestația urmând a fi soluționată printr-un proces-verbal. Acest proces-verbal poate fi contestat prin formularea unei plângeri la judecătoria din raza teritorială a imobilului, în termen de 15 zile de la comunicare.

În cazul documentelor tehnice realizate la nivelul întregii UAT, acestea se afișează timp de 60 de zile pe pagina de internet a ANCPI precum și la nivel local, la sediul consiliului local, sau în alt loc stabilit în acest scop de către primarul UAT și pe pagina de internet a autorității administrației publice locale. Eventualele cereri de rectificare vor putea fi formulate în termen de 60 de zile de la data afișării și este necesar ca acestea să fie însoțite de documente doveditoare. Tot în cadrul acestui termen, în regiunile în care au fost utilizate registrele de transcripțiuni și înscripțiuni imobiliare, titularii sarcinilor înscrise în vechile registre vor putea solicita transcrierea acestora în noile cărți funciare. Cererile de rectificare trebuie soluționate în maximum 30 de zile de la finalizarea perioadei de afișare. Procedura se finalizează prin emiterea unui proces-verbal care poate fi ulterior atacat în termen de 15 zile la judecătoria din raza teritorială a imobilului.

La momentul de față, conform datelor publicate de ANCPI până la finalul lunii mai 2020, 15.473.475 de proprietăți, reprezentând 38.68% din numărul total aproximativ de 40.000.000, erau deja gestionate de SICCF. În ceea ce privește terenurile agricole care fac obiectul subvențiilor Agenției de Pași și Intervenție pentru Agricultură („APIA”), din totalul de 9,54 milioane ha, au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara 5,06 milioane ha și sunt contractate aproximativ 4,10 milioane ha, cu termenul de finalizare anul 2020, ceea ce reprezintă aproximativ 96% din totalul suprafeței subvenționate de APIA.

Anul 2019 a fost un an record pentru înregistrarea sistematică, fiind înregistrate nu mai puțin de 1.249.014 imobile, mai mult decât în întreaga perioadă 2005 – 2018, când au fost înregistrate în total 1.165.078 de imobile, dintre care 1.086.806 doar în perioada 2016 – 2018. Totodată, la finalul anului 2019 erau înregistrate un număr de 8.011.319 locuințe în SICCF, reprezentând aproximativ 92% din totalul locuințelor, conform datelor oferite de Institutul Național de Statistică.

Astfel, din totalul de 3.181 de UAT-uri din România, au fost finalizate lucrări de înregistrare sistematică în 87 UAT-uri în integralitate, precum și în sectoare cadastrale cu o suprafață totală aferentă de 2.061.658,63 ha. În prezent sunt în derulare lucrări de înregistrare sistematică în 2.066 UAT-uri cu o suprafață estimată de 4.506.258,07 ha. Acordăm o importanță sporită finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică la nivel de UAT

întrucât, ulterior finalizării lucrărilor, va opera efectul constitutiv de drepturi cu privire la imobilele din respectiva UAT (prin comparație cu efectul de opozabilitate care operează la acest moment). Totodată, înscrierile din cărțile funciare pot fi modificate doar până la data primei înscrieri subsecvente care are la baza acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior finalizării lucrărilor pentru întreaga UAT.

De la începutul anului 2020 și până la data de 31 mai, au fost deja înregistrate aproximativ 405.735 de imobile, dintre care cele mai multe se afla în județele Dolj (42.109), Alba (40.616), Arad (36.470), Cluj (29.255) și Teleorman (25.642). În celelalte județe s-au înregistrat sub 20.000 de imobile, iar în 2 județe, respectiv Salaj și Mehedinți, nu a fost înregistrat niciun imobil de la începutul anului. Numarul proprietăților înscrise în SICCF la finalul lunii mai 2020 era de 15.368.501.

Odată cu înregistrarea imobilelor observăm și o creștere substanțială a numărului de extrase de carte funciara solicitate la nivel național. În anul 2019 au fost solicitate aproximativ 850.000 de extrase de carte funciara la nivel național, față de 125.434 în 2017 și 446.190 în 2018.

Pe pagina de internet a ANCPI sunt puse la dispoziția publicului harți și liste detaliate privind stadiul înregistrărilor, iar acestea sunt constant actualizate. Este interesant de urmărit derularea acestui proces de înregistrare sistematică și în special provocările care vor apărea o dată cu implementarea cadastrului unic la nivel de UAT.