

Intrarea în vigoare a Legii nr. 264/ 2021. Modificari esentiale aduse Legii cadastrului si publicitații imobiliare nr. 7/ 1996 și Legii fondului funciar nr. 18/ 1991



La data de 11 noiembrie 2021 a intrat în vigoare Legea nr. 264/2021 pentru modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitații imobiliare nr. 7/1996, precum si pentru modificarea art. 121 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 („Legea nr. 264/2021”).

Principalele noutăți aduse de aceasta lege vor influența aria de practica M&A, respectiv operatiunile de fuziune și divizare a societăților, regimul imobilelor înscrise în Cartile Funciare supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozitiilor privitoare la cartile funciare („Decretul-lege nr. 115/1938”), dar și aspectele de ordin organizatoric referitoare la Agenția Naționala de Cadastru și Publicitate Imobiliara („ANCPI”).

Cu titlu preliminar, începând cu data intrării în vigoare a Legii nr. 264/2021, ANCPI va trece în subordinea Ministerului Dezvoltării, Lucrarilor Publice si Administratiei, anterior fiind prevazut ca se afla în subordinea Guvernului si sub coordonarea Ministerului Dezvoltării Regionale si Administratiei Publice.

Totodata, potrivit noului act normativ, avocații, notarii publici, executorii judecătorești, persoanele fizice si juridice autorizate sa efectueze lucrari de cadastru, geodezie, cartografie, expertii judiciari, institutiile si autoritatile publice, precum si alte entitati care îndeplinesc un serviciu public, în scopul îndeplinirii atributiilor acestora, vor beneficia de acces online, în mod gratuit, la seturile de date administrate de ANCPI și instituțiile sale subordonate, în funcție de disponibilitatea datelor în format electronic.

I. Actualizarea listei documentelor în baza carora se intabuleaza drepturile reale imobiliare ce se transfera prin efectul fuziunii sau al divizării

O schimbare importanta va influenta procedura intabularii în cartea funciara a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce opereaza prin efectul fuziunii sau al divizării societăților. Aceasta se va efectua în baza unei documentatii ce va cuprinde:

• hotărârea instanței de judecata care se pronunța asupra legalității fuziunii sau a divizării;

• dovada de înregistrare în Registrul Comertului;

• certificatul de înmatriculare în Registrul Comertului;

• proiectul de fuziune/divizare încheiat în forma autentică.

Așadar, procedura întabularii în cartea funciara a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce operează prin efectul fuziunii/divizării societăților va fi una simplificată, doar în baza documentelor indicate mai sus.

De asemenea, pentru autentificarea proiectului de fuziune sau de divizare, notarul public va solicita un extras de carte funciara pentru autentificare.

II. Desfașurarea Programului național de cadastru și carte funciara

În cadrul Programului național de cadastru și carte funciara vor fi finanțate, în condițiile legii, și lucrările de înregistrare sistematică ce vor fi inițiate de unități administrativ-teritoriale, având ca obiect sectoare cadastrale, indiferent de calitatea titularului dreptului, respectiv proprietar, titular al unui drept real asupra imobilului sau posesor de (i) imobile din extravilan; (ii) imobile din intravilan; (iii) imobile din extravilan și din intravilan.

Totodată, documentele tehnice cadastrale realizate la nivelul unităților administrativ-teritoriale sau, după caz, cele realizate la nivel de sectoare cadastrale vor fi afișate, prin grija oficiului teritorial, pentru o perioadă de 60 de zile. În acest sens, cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se formulează în termen de 60 de zile de la data afișării și sunt însoțite de documente doveditoare.

În contextul intrării în vigoare a Legii nr. 264/2021, a fost stabilită componenta comisiilor de soluționare a cererilor de rectificare a documentelor tehnice cadastrale, acestea fiind formate din reprezentanți desemnați de primar, reprezentanți mandatați ai executantului lucrării de înregistrare sistematică și reprezentanți desemnați de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

De asemenea, perioada de soluționare a cererilor de rectificare a fost extinsă față de vechea reglementare, de la 30 de zile la 90 de zile de la finalizarea perioadei de afișare, conform realității din teren și unei proceduri stabilite prin regulament, aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al ANCP.

Mai mult, a fost abrogată obligația de menționare din oficiu în cuprinsul cărților funciare ale imobilelor a faptului că acestea fac obiectul Programului național de cadastru și carte funciara. Această obligație subzistă în perioada de efectuare a înregistrării sistematice, precum și ulterior integrării documentelor tehnice în sistem, până la finalizarea soluționării cererilor de rectificare.

O altă modificare adusă Legii nr. 7/1996, constă în faptul că, în cazul deschiderii din oficiu a noilor cărți funciare, înscrierile active din vechile cărți funciare se transcriu cu aceleași efecte juridice și sub același rang avute anterior.

III. Modificarea listei documentelor anexate cererilor privind înscrierea, recepția sau avizarea în cartea funciara

Cererile privind înscrierea în cartea funciara, recepția sau avizarea vor trebui însoțite de înscrisul prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere sau, după caz, de înscrisul pentru care se solicită recepția sau avizarea.

Suplimentar, noua reglementare prevede că aceste cereri vor trebui însoțite și de redarea pe suport informatic a înscrisurilor emise în forma materială, semnate de deponent cu semnatura electronică calificată, prin care certifică faptul că redarea pe suport informatic s-a făcut după originalul sau copia legalizată a înscrisului și că nu a fost alterat conținutul acestuia, sub sancțiunea nulității absolute a înscrierii, recepției sau avizării. Pentru efectuarea înscrierii în cartea funciara, înscrisul pe suport informatic astfel depus are efect juridic echivalent înscrisului

original si va sta la baza solutionarii cererii.

IV. Regimul imobilelor cuprinse în cărțile funciare supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cartile funciare

În conformitate cu versiunea actualizata a Legii nr. 7/1996, în regiunile de carte funciara care au fost supuse Decretului-lege nr. 115/1938, cu exceptia imobilelor care fac obiectul legilor de restituire a proprietatilor funciare, înscrierile privitoare la imobile cuprinse în cartile funciare deschise anterior vor continua sa fie facute în cartile respective, cu respectarea dispozițiilor Codului Civil (Legea nr. 287/2009, republicata, modificarile ulterioare). Pentru aceste imobile, înregistrarea în planul cadastral se va realiza printr-o documentatie cadastrala în baza careia se va atribui numar cadastral.

Pentru toate aceste imobile se vor deschide carti funciare noi în baza unei documentatii cadastrale, cu respectarea prevederilor legale aplicabile actelor, faptelor sau situatiilor juridice ce stau la baza deschiderii acestora, în urmatoarele cazuri:

• înscrierea unei constructii sau extinderea acesteia daca a fost edificata pe doua sau mai multe imobile, identificate cu numar topografic;

• alipirea sau dezlipirea, efectuata în baza consimțământului proprietarului tabular exprimat în forma autentica. În acest caz, deschiderea noii carti funciare pentru imobilul rezultat se va realiza fara a fi necesara deschiderea prealabila a unei carti funciare pentru imobilul sau imobilele care fac obiectul alipirii sau dezlipirii;

• înscrierea dreptului de proprietate dobândit în temeiul legilor de restituire a proprietatilor funciare sau al Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, cu modificarile si completarile ulterioare, asupra întregului imobil sau asupra unei parti care se va desprinde din acesta;

• notarea posesiei în situatia în care nu s-au efectuat înscrieri în cartea funciara în ultimii 30 de ani anteriori intrarii în vigoare a Codului Civil (Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare);

• imobilul ce face obiectul actului sau faptului juridic supus înscrierii este format din mai multe imobile sau parti din acestea, identificate cu numar topografic;

• imobilul este situat pe raza unei alte unitati administrativ-teritoriale fata de cea pe care a fost deschisa cartea funciara.

V. Regimul imobilelor pentru care este necesara exproprierea pentru cauza de utilitate publica

În cazul imobilelor pentru care este necesara exproprierea pentru cauza de utilitate publica, în vederea realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, la solicitarea expropriatorului, persoana autorizata va întocmi documentatiile cadastrale individuale.

Pe de alta parte, în situatia în care persoana autorizata nu poate identifica proprietarii, posesorii sau alti detinatori legali, ori în lipsa actelor de proprietate sau a documentelor care atesta calitatea de posesor, dreptul de proprietate se înscrie provizoriu în favoarea unitatii administrativ-teritoriale, urmând ca intabularea dreptului de proprietate sa se faca ulterior, în baza unei documentatii care va cuprinde:

- €€€€€€€€ identificarea imobilului în planul cadastral, în scopul de a certifica faptul ca imobilul din actul de proprietate corespunde cu cel din plan;
- €€€€€€€€ actul care atesta dreptul de proprietate;
- €€€€€€€€ certificatul prin care se atesta ca imobilul este înregistrat în evidentele fiscale sau, dupa caz, în registrul agricol, eliberat de primarul unitatii administrativ-teritoriale unde este amplasat acest imobil.

Cât privește modificarea Legii nr. 18/1991, aceasta se refera la faptul ca finantarea activitatii de cadastru funciar, precum si a bancilor de date aferente acestora, la nivel judetean si national, se va realiza de la buget, în cazul planurilor parcelare realizate si receptionate potrivit legislatiei specifice a cadastrului fiind aplicabile dispozitiile referitoare la cofinantare prevazute de Legea nr. [7/1996](#).

În concluzie, Legea nr. 264/2021 aduce o serie de modificari semnificative care influențeaza aspectele referitoare la intabularea drepturilor reale imobiliare ce se transfera prin efectul fuziunii sau al divizarii societatilor, desfașurarea Programului național de cadastru și carte funciara, precum si procedura de înscriere, recepție sau avizare în cartea funciara. De asemenea, noutățile legislative privesc regimul imobilelor cuprinse în cărțile funciare supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozitiilor privitoare la cartile funciare, dar și al imobilelor pentru care este necesara declansarea procedurii de exproprierea pentru cauza de utilitate publica.