

DRUMUL CĂTRE IMPLEMENTAREA CADASTRULUI GENERAL ÎN ROMÂNIA

26 februarie 2018

Autori: av. Mihaela Ispas, Senior Associate PeliFilip, av. Ioana Waszkiewicz, Senior Associate PeliFilip

Activitatea de cadastru și publicitate imobiliară din România a trecut prin numeroase etape, începând cu sistemul de cadastru general implementat în secolul 18 având la bază modelul austro-ungar (utilizat în Transilvania, Banat și Bucovina), continuând cu perioada regimului comunist având în prim-plan terenurile aparținând proprietății de stat colectivizate, și până la cadastrul general modern, implementat în faze succesive după anul 1996.

Obiectivul sistemului de cadastru și publicitate imobiliară este de a agrega și de a face publice informații complete, corecte și actualizate, referitoare la situația tehnică (suprafața, categoria de folosință, amplasare/ vecinătăți) și situația juridică a terenurilor și construcțiilor ridicate pe acestea (prin identificarea proprietarilor și a titlurilor de proprietate).

Existența unui sistem de publicitate imobiliară liber accesibil, funcțional și de încredere cu privire la identificarea tehnică și juridică a imobilelor reprezintă o necesitate pentru o economie sănătoasă. În lipsa unui astfel de sistem, investitorii ar fi nevoiți să întreprindă verificări costisitoare și de durată privind imobilele necesare pentru activitatea lor, incertitudinile sistemului juridic reflectându-se în numărul, calitatea și profitabilitatea investițiilor.

În baza Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare („**Legea Cadastrului**”) a început implementarea pe întreg teritoriul României a sistemului modern de cadastru și publicitate imobiliară care include o componentă tehnică, respectiv lucrările de măsurători și identificare a imobilelor prin coordonate cadastrale în sistem unic de coordonate, și o componentă juridică, reprezentată de înscrierea în cărțile funciare a drepturilor proprietarilor și ale altor persoane cu privire la imobilul astfel măsurat.

Din nevoia de a asigura securitatea circuitului civil, în anul 2005 a fost modificată componenta juridică a sistemului de cadastru și publicitate imobiliară astfel încât operațiunile de transfer de teren cu sau fără construcții să se efectueze numai în baza unui extras de carte funciară, care să confirme identitatea între proprietarul imobilului înregistrat în cartea funciară și vânzătorul din contractul de vânzare-cumpărare. Anterior acestei modificări a Legii Cadastrului au existat numeroase situații, devenite ulterior litigioase, în care același teren era vândut către mai multe persoane.

După aderarea la Uniunea Europeană, România și-a asumat un obiectiv dificil, anume implementarea cadastrului unic pentru toate unitățile administrativ-teritoriale („**UAT-uri**”), indiferent de statutul acestora (comună, oraș sau municipiu), în conformitate cu cerințele Uniunii

și actele normative încheiate în acest sens, printre care menționăm Declarația Cadastrului din Uniunea Europeană, adoptată la Congresul din 2002 din Granada, Spania.

Programul Național de Cadastru și Carte Funciară a fost aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 294/2015 („HG 294”) și are drept obiectiv înregistrarea tuturor imobilelor din România în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, inclusiv a documentelor și operațiunilor juridice legate de acestea, prin intermediul cărților funciare. Până în prezent lucrările de măsurători cadastrale și înscriere în cartea funciară s-au realizat conform Legii Cadastrului la cererea proprietarilor, rata de înscriere a imobilelor fiind redusă mai ales cu privire la terenurile extravilane. Programul Național promovează și finanțează realizarea de lucrări cadastrale în mod sistematic la nivel de UAT, cu soluționarea concomitentă, provizorie sau definitivă, a situațiilor juridice incerte, de exemplu prin eliberarea certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari, precum și a dezbaterilor succesoriale. Operațiunile de înregistrare sistematică se efectuează în mod gratuit și sunt finanțate atât de ANCPI prin fondurile proprii, cât și prin Programul Operațional Regional 2014 – 2020, în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 40/2015 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2014 – 2020.

Sistemul unic de cadastru, realizat prin lucrările de înregistrare sistematică, va avea ca finalitate un sistem informatic complet și uniform de cadastru și publicitate imobiliară, compus din coordonate tehnice corelate la nivelul tuturor UAT-urilor, care să poată fi actualizat în timp real (pe baza tuturor operațiunilor efectuate) și de asemenea accesat de orice persoană interesată.

Beneficiul major al lucrărilor de înregistrare cadastrală sistematică este reprezentat de fixarea amplasării exacte a imobilelor. În prezent, lucrările de cadastru sporadice au ca rezultat identificarea prin coordonate cadastrale a imobilelor individuale în sistem unic de coordonate, însă până la realizarea cadastrului pentru toate imobilele din UAT-ul respectiv, aceste coordonate pot suferi modificări și re poziționări ca urmare a suprapunerilor cu imobilele învecinate. În momentul finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru general la nivelul întregului UAT, coordonatele cadastrale vor deveni finale, fiind eliminat riscul unor astfel de incertitudini.

Beneficiile înregistrărilor sistematice de cadastru se răsfrâng și asupra unor domenii de activitate pentru care identificarea imobilelor este extrem de importantă. Astfel, în domeniul schemelor de plăți în agricultură, România și-a asumat angajamente privind finalizarea înregistrării terenurilor agricole până în anul 2020. De asemenea, pentru implementarea proiectelor de infrastructură națională, identificarea imobilelor și confirmarea realității din teren este o măsură obligatorie.

Programul Național de Cadastru și Carte Funciară se desfășoară în perioada 2015 – 2023 și este implementat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară („ANCPI”) și oficiile teritoriale ale acesteia pe toată suprafața României, la nivel de UAT, pe baza documentațiilor cadastrale.

Înregistrarea sistematică se efectuează pe fiecare UAT în parte, deci nu la nivel județean, indiferent dacă terenul se găsește în mediul urban sau mediul rural, dacă este intravilan sau extravilan. Localitățile care participă la acest proces de înregistrare urmează criteriile prevăzute în HG 294, respectiv:

- UAT-uri care fac obiectul dezvoltării proiectelor de infrastructură prevăzute în Master Planul General de Transport al României;
- UAT-uri care implementează ori sunt incluse în proiecte de dezvoltare a infrastructurii în cadrul altor programe;
- UAT-uri în care sunt identificate zone cu vulnerabilități sociale particulare privind accesul informal la proprietate (precum zonele defavorizate).

Potrivit datelor furnizate de ANCPI, până la 15 februarie 2018 au fost finalizate lucrările de înregistrare sistematică la nivelul întregului UAT în 39 de comune din cadrul a 18 județe, din totalul de 3.181 UAT-uri din România, reprezentând un număr de 394.312 imobile înscrise în cartea funciară cu o suprafață totală de 263.588,47 ha. Potrivit aceluiași date, sunt în derulare lucrări la 187 UAT-uri din 39 de județe, reprezentând un număr de 1.940.259 imobile cu o suprafață estimată de 1.194.441,77 ha. Aceste UAT-uri includ două orașe reședință de județ, respectiv Bistrița și Bacău, și câteva comune din proximitatea Bucureștiului, respectiv Mogoșoaia, 1 Decembrie, Clinceni, Măgurele, Petrachioaia și Vidra.

Sunt efectuate lucrări de înregistrare și la nivel de sector cadastral, respectiv porțiuni dintr-o localitate delimitate de limite naturale sau artificiale stabile în timp (drumuri, ape, etc). În acest caz finanțarea este alocată din fondurile proprii ale UAT-urilor sau ale ANCPI, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 35/2016, în baza contractelor de prestări servicii încheiate de primăriile locale, în principal pentru terenuri agricole din extravilan. În baza informațiilor furnizate de ANCPI, până la 15 februarie 2018, au fost finalizate lucrări de înregistrare sistematică în 1.832 sectoare cadastrale din 596 UAT-uri, reprezentând un număr de 280.947 imobile cu o suprafață totală de 205.670,06 ha. Totodată, la 15 februarie 2018 erau în derulare lucrări la nivel de 15.051 sectoare cadastrale din 1.714 UAT-uri. Printre orașele unde au fost începute lucrări de înregistrare sistematică în sectoare cadastrale, pe unele sectoare fiind și finalizate, se numără Alba Iulia, Craiova, Buzău, Galați și Suceava. În județul Ilfov au fost începute și în unele cazuri finalizate astfel de lucrări în sectoare cadastrale din mai multe comune cum ar fi Snagov, Berceni, Bragadiru, Afumați, Buftea, Cernica, Tunari.

Cu privire la UAT-urile în care s-a finalizat înscrierea cadastrală a tuturor imobilelor din localitatea respectivă (nu doar la nivel de sector cadastral), dreptul de proprietate asupra imobilelor se dobândește sub condiția și de la data înscrierii în cartea funciară a cumpărătorului, nefiind suficientă semnarea unui contract de vânzare-cumpărare (acesta fiind cunoscut ca efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară, stabilit conform Noului Cod Civil). Momentul efectiv al transferului dreptului de proprietate asupra unui imobil este relevant pentru a stabili de la ce moment cumpărătorul suportă riscurile cu privire la imobilul achiziționat – respectiv riscuri juridice (acțiuni în justiție spre exemplu), dar și riscuri cu privire la existența fizică a bunului (cutremure, incendii etc).

Implementarea lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru, inclusiv integrarea situațiilor litigioase sau a informațiilor contradictorii, face obiectul unor proceduri detaliate în Legea Cadastrului și a ordinelor subsecvente emise de ANCPI. Recent a fost publicat un proiect de modificare a acestor proceduri prin ordonanță de urgență. Etapele procedurii de înregistrare sistematică, drepturile proprietarilor în cadrul acestor proceduri și aspectele particulare care îi vizează pe proprietarii de terenuri restituite în baza Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, terenurile care au generat cele mai numeroase situații de suprapuneri cadastrale până în prezent și care nu par a fi scutite de riscuri nici în cadrul acestor proceduri, vor fi prezentate într-un alt articol.

Acest articol nu reprezintă consultanță juridică. Pentru mai multe informații vă rugăm să vă adresați office@pelifilip.com.