



Către : Persoane Fizice/Persoane Juridice autorizate care au contractat/vor contracta lucrări de înregistrare sistematică la nivelul județului Constanța

În atenția: Doamnei /Domnului Administrator

Referitor la: Realizarea înscrierilor în cartea funciară în conformitate cu prevederile Legii nr.15/2024 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996

Stimate doamne,
Stimați domni,

Urmare a intrării în vigoare a Legii nr.15/2024 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm următoarele:

În vederea punerii în aplicare a prevederilor art.13 alin. (14) și (15) din Legea 7/1996, pentru efectuarea înscrierilor în cartea funciară, vă înaintăm atașat următoarele documente:

- adresa nr.12340/21.03.2024 emisă de ANCPI, înregistrată în evidențele OCPI Constanța sub nr.2340/21.03.2024;
- adresa de revenire nr.13540/27.03.2024 emisă de ANCPI, înregistrată în evidențele OCPI Constanța sub nr.2539/27.03.2024;
- adresa nr.10924/28.03.2024 emisă de ANCPI, înregistrată în evidențele OCPI Constanța sub nr.2686/03.04.2024 de transmitere a instrucțiunilor privind realizarea fișierelor *.cxml în cazurile prevăzute de art.13 alin. (14) și alin. (15) din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație,



Șef Serviciu Cadastru
Cristina PETEANU



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	
INTRARE	Nr. 12340
IEȘIRE	
Ziua 21	Luna 03 Anul 2024

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA	
INTRARE	NR. 2340
IEȘIRE	
Anul	Luna 03 Ziua 21

Către: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnei/Domnului Director

Referitor la: Aplicarea prevederilor art. 13 alin. (14) și (15) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Stimată doamnă Director,
Stimate domnule Director,

Având în vedere adresa Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Brașov nr. 782/30.01.2024, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) cu nr. 4184/30.01.2024, adresa OCPI Dolj nr. 1219/01.02.2024, înregistrată în evidențele ANCP cu nr. 4639/01.02.2024, adresa OCPI Covasna nr. 691/06.02.2024, înregistrată în evidențele ANCP cu nr. 5203/06.02.2024, precum și adresa OCPI Prahova nr. 1987/29.02.2024, înregistrată în evidențele ANCP cu nr. 9178/29.02.2024, referitoare la solicitarea unui punct de vedere cu privire la aplicarea prevederilor art. 13 alin. (14) și (15) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Lege), vă comunicăm următoarele:

Prin Legea nr. 15/2024, la punctul 7, au fost aduse modificări alin. (14) și (15) ale art. 13 din Lege. Din analiza modificărilor legislative intervenite rezultă că acestea vizează în principal aspecte referitoare la felul înscrierii în cartea funciară a unor imobile, respectiv:

- cele rezultate ca urmare a constatării că suprafața din măsurători este mai mare decât suprafața din actele de proprietate, situație în care în cartea funciară se notează în partea a II-a mențiunea proprietar neidentificat, rezerva comisiei locale de fond funciar, fără a fi intabulat dreptul de proprietate - art. 13 alin. (14);
- cele ai căror proprietari, posesori sau alți detentori precari nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de înregistrare sistematică, precum și în lipsa documentelor prevăzute cu privire la calitatea de posesor, situație în care în cartea funciară se notează în partea a II-a mențiunea proprietar neidentificat, fără a fi intabulat dreptul de proprietate - art. 13 alin. (15).

Astfel, modificările aduse de legiuitor felului înscrierii în cartea funciară a imobilelor precizate în cuprinsul acestora au o natură tehnică, de specialitate, având ca scop stabilirea efectelor lucrărilor de înregistrare sistematică din perspectiva evidențierii în cartea funciară a unor situații expres prevăzute de Lege.

Pagina 1 / 3



Prin urmare, modificările mai sus menționate se aplică de la data intrării în vigoare a respectivelor reglementări, inclusiv pentru etapele ramase de executat, în cazul contractelor aflate în derulare, așa cum s-a prevăzut în art. 1 alin. (4) din *Regulamentul privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară*, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 1/2020, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, prin modificările aduse prevederilor art. 13 alin. (14) se stabilește și un alt procent pentru plata serviciilor de înregistrare sistematică a imobilelor rezultate din diferența dintre suprafața din măsurători și cea din actele de proprietate, care rămân la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și pentru care se va achita prețul pe unitate de măsură (hectar sau imobil) în cuantum de 50%.

Această prevedere legală are efect asupra unui element esențial și determinant pentru încheierea contractului, respectiv prețul, aspect asupra căruia părțile au convenit încă din cadrul procedurii de achiziție publică a contractelor de servicii, motiv pentru care apreciem că nu se aplică contractelor aflate în derulare, având în vedere prevederile art. 6 alin. (2) din Codul civil care stabilesc la nivel de principiu că „*actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, savârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a savârșirii ori producerii lor*”.

De asemenea, precizăm faptul că prevederile alin. (14) și (15) ale art. 13 din Lege sunt aplicabile numai în cazul identificării unei diferențe în teren față de suprafața din actul de proprietate, pentru imobilele situate în extravilan și care au făcut obiectul legilor fondului funciar, și nu au în vedere suprafața compactă de teren, neatribuită până la această dată de către comisia locală de fond funciar.

Cu deosebită considerație,

Laurențiu Alexandru BLAGA
DIRECTOR GENERAL

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Înt.: D.D./20.03.2024

Pagina 2 / 2



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ		
INTRARE	Nr.	13540
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
27	03	2024

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANTA		
INTRARE	Nr.	2939
IEȘIRE		
Anul	Luna	Ziua
2024	03	27

Către: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnelor/Domnilor Director

Referitor la: Aplicarea prevederilor Legii nr. 15/2024 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

Stimate doamne/Stimați domni,

Revenim la adresa Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 12340/21.03.2024 cu următoarele precizări:

Modificările art. 13 alin. (14) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Lege) care privesc modalitatea efectivă de înscriere în cartea funciară a imobilelor care fac obiectul rezervei comisiei locale de fond funciar sunt aplicabile contractelor de înregistrare sistematică aflate în derulare, pentru care întocmirea Livrării *Documentele tehnice ale cadastrului spre publicare* s-a realizat după intrarea în vigoare a prevederilor legale menționate, indiferent dacă lucrările au fost demarate la nivel de unitate administrativ-teritorială (UAT) sau sector cadastral.

În ceea ce privește însă modificările art. 13 alin. (14) din Lege care reglementează o nouă modalitate de plată a imobilelor, acestea sunt aplicabile numai în cazul contractelor de înregistrare sistematică pentru care procedura de achiziție publică/achiziție directă a fost demarată după intervenția modificării legislative, indiferent dacă vor fi demarate la nivel de UAT sau sector cadastral.

Se va plăti cu 50% din prețul contractat per imobil/hectar diferența identificată în teren față de suprafața din actul de proprietate și nu suprafața neatribuită până la această dată de către comisia locală de fond funciar.

Cu deosebită considerație,

Laurențiu Alexandru BLAGA
DIRECTOR GENERAL

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

data: D.D. /26.03.2024





10924/28.03.2024



Către: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.

e-mail: office@tblgrup.ro

În atenția: Domnului Marius Traian TODOR, Administrator

Spre știință: Prestatorii serviciilor de înregistrare sistematică

Spre știință: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară

În atenția: Domnilor/Doamnelor Directori

Referitor la: Instrucțiuni privind realizarea fișierelor *.cgxml în cazurile prevăzute de art. 13 alin. (14) și (15) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Stimate domn,

Având în vedere adresa S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. nr. 4761/11.03.2024, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu nr. 10924/12.03.2024, vă transmit anexat instrucțiunile privind generarea fișierelor .cgxml, precum și cele de efectuare a înscrierilor în evidențele de cadastru, în conformitate cu prevederile art. 13 alin. (14) și (15) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație,

Laurențiu Alexandru BLAGA
DIRECTOR GENERAL

Digitally signed by Mircea-
Viorel Popa
Date: 2024.03.29 10:14:18
+02'00'

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Digitally signed by Mircea-
Viorel Popa
Date: 2024.03.29 10:15:13
+02'00'

Înt. D.D./27.03.2024

Pagina 1 / 1

INSTRUCȚIUNI

pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 13 alin. (14) și (15) din Legea nr. 7/1996

Audiență

- Specialiști ai prestatorilor implicați în activități specifice de întocmire și procesare a fișierelor cgXML;
- Specialiști ai oficiilor teritoriale desemnați pentru verificarea documentațiilor tehnice de cadastru sistematic;
- Personalul de coordonare a activităților de cadastru sistematic.

INSTRUCȚIUNI PENTRU PERSONALUL PRESTATORILOR

În cazul situațiilor prevăzute la art. 13 alin. (14) sau alin. (15) din Legea nr. 7/1996, „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 actele de proprietate, rezerva rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, caz în care, în cartea funciară se notează în partea a II-a mențiunea proprietar neidentificat, rezerva comisiei locale de fond funciar, fără a fi intabulat dreptul de proprietate, prețul pe unitate de măsură, respectiv hectar sau imobil, urmând a se achita în cuantum de 50%.”, fișierul cgXML aferent se va întocmi prin înscrierea unor valori fixe, conform exemplului de mai jos.

1. În secțiunea PERSON

```
.....  
<Person>  
<PERSONID>2</PERSONID>  
<ADDRESSID>99241</ADDRESSID>  
<FIRSTNAME>NEIDENTIFICAT</FIRSTNAME>  
<ISPHYSICAL>>true</ISPHYSICAL>  
<LASTNAME>NEIDENTIFICAT</LASTNAME>  
<DEFUNCT>>false</DEFUNCT>  
<IDENTIFIED>>false</IDENTIFIED>  
<IDCODE>000000000000</IDCODE>  
<PREVIOUSLASTNAME />  
<FATHERINITIAL />  
<CITIZENSHIPCOUNTRY>RO</CITIZENSHIPCOUNTRY>  
<IDCARDTYPE />  
<IDCARDSERIALNO />  
<IDCARDNUMBER />  
<NOTES />  
<PHONE />  
<EMAIL />  
<FILEID>3987</FILEID>  
.....
```

2. În secțiunea REGISTRATION

```
<Registration>  
<REGISTRATIONID>94614</REGISTRATIONID>  
<REGISTRATIONTYPE>POSESION_REGISTATION</REGISTRATIONTYPE>  
<RIGHTTYPE>PROPRIETATE</RIGHTTYPE>
```

```
<RIGHTCOMMENT />
<DEEDID>95916</DEEDID>
<TITLE>LEGE</TITLE>
<QUOTATYPE>FRACTION_QUOTA</QUOTATYPE>
<INITIALQUOTA>1/1</INITIALQUOTA>
<ACTUALQUOTA>1/1</ACTUALQUOTA>
<COMMENTS />
<LBPARTNO>2</LBPARTNO>
<POSITION>1</POSITION>
</Registration>
```

În funcție de caz, corespunzător situației tehnico-juridice identificate, pe lângă aspectele precizate mai sus, în cadrul fisierului cgXML se va introduce și o notare, conform exemplului de mai jos:

În secțiunea REGISTRATION

A. Pentru cazul art. 13 alin. (14)

```
.....
<Registration>
  <REGISTRATIONID>94615</REGISTRATIONID>
  <REGISTRATIONTYPE>NOTATION</REGISTRATIONTYPE>
  <RIGHTTYPE />
  <NOTES>Se notează mențiunea proprietar neidentificat, rezerva comisiei locale de fond funciar.
</NOTES>
  <DEEDID>95917</DEEDID>
  <COMMENTS />
  <LBPARTNO>2</LBPARTNO>
  <POSITION>2</POSITION>
</Registration>
.....
```

B. Pentru cazul art. 13 alin. (15)

```
.....
<Registration>
  <REGISTRATIONID>94615</REGISTRATIONID>
  <REGISTRATIONTYPE>NOTATION</REGISTRATIONTYPE>
  <RIGHTTYPE />
  <NOTES>Se notează mențiunea de proprietar neidentificat.
</NOTES>
  <DEEDID>95917</DEEDID>
  <COMMENTS />
  <LBPARTNO>2</LBPARTNO>
  <POSITION>2</POSITION>
</Registration>
.....
```

În secțiunea Deeds (pentru ambele cazuri)

```
.....
<Deed>
  <DEEDID>95917</DEEDID>
  <DEEDNUMBER>7</DEEDNUMBER>
  <DEEDDATE>1996-06-24T00:00:00+03:00</DEEDDATE>
  <DEEDTYPE>ADMINISTRATIVE_1</DEEDTYPE>
```


<AUTHORITY>Parlamentul României</AUTHORITY>

<NOTES>,art. 13</NOTES>

<FILEID>3987</FILEID>

</Deed>

.....

Valorile tag-urilor marcate cu galben vor fi completate exact așa cum este precizat în exemplu. Orice variație (cuvânt în plus sau în minus, explicații suplimentare) va conduce la un rezultat imprecizabil. Celelalte valori sunt exclusiv cu titlu de exemplu și vor fi completate cu valorile corespunzătoare situației respective. Explicații sau precizări în alte zone ale fișierului cgXML, menite să explice situația tehnico-juridică constatată, nu sunt în măsură să înlocuiască precizările de mai sus și vor fi ignorate.

INSTRUCȚIUNI PENTRU PERSONALUL OFICIILOR TERITORIALE

A. Înainte de migrarea datelor și deschiderea noilor evidențe

Conținutul fișierelor cgXML întocmite în conformitate cu precizările de mai sus va fi afișat de aplicație, în cadrul etapei de verificare, similar cu exemplele de mai jos. Acest format este provizoriu, conține elemente de control și certifică faptul că fișierul a fost întocmit corect, iar cartea funciară ce se va deschide de aplicație va respecta prevederile legii.

A1. Corespunzător art. 13 alin. (14)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
/	
Act Administrativ nr. 3354, din 02/06/2020 emis de COMUNA SINCA;	
B1	Inscrierea posesiei, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	1) NEIDENTIFICAT NEIDENTIFICAT
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2	proprietar neidentificat, rezerva comisiei locale de fond funciar
	A1

C. Partea III. SARCINI .

A2. Corespunzător art. 13 alin. (15)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
/	
Act Administrativ nr. 1, din 01/01/2024 emis de -;	
B1	Inscrierea posesiei, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	1) NEIDENTIFICAT NEIDENTIFICAT
Act Administrativ nr. 7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul României (,art. 13);	
B2	Se notează mențiunea de proprietar neidentificat
	A1

C. Partea III. SARCINI .

B. După migrarea datelor și deschiderea noilor evidențe

Procedurile informatice care realizează înființarea noilor evidențe, respectiv deschiderea noilor cărți funciare vor identifica elementele de control introduse în fișierele cgXML și vor crea conținutul cărții funciare în conformitate cu prevederile legii, similar cu exemplele de mai jos.

B1. Corespunzător art. 13 alin.(14)**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10342 / 25/03/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Râșnov); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 118138 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1054.	A1
Act Administrativ nr. 7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul României (,art. 13);		
B2	Se notează mențiunea proprietar neidentificat, rezerva comisiei locale de fond funciar	A1

C. Partea III. SARCINI .**B2. Corespunzător art. 13 alin. (15)****B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10343 / 25/03/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Râșnov); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 118139 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1055.	A1
Act Administrativ nr. 7, din 24/06/1996 emis de Parlamentul României (,art. 13);		
B2	Se notează mențiunea de proprietar neidentificat	A1

C. Partea III. SARCINI .